

Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amersfoort, Oude Kerklaan 15

De gemeenteraad van de gemeente Amersfoort heeft besloten:

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort over de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Amersfoort "Oude Kerklaan 15":

1. de zienswijzennota 'Ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Amersfoort (Oude Kerklaan 15 en technische wijzigingen)' vast te stellen;
2. het omgevingsplan 'wijziging Omgevingsplan gemeente Amersfoort (Oude Kerklaan 15 en technische wijzigingen)' vast te stellen, met daarin verwerkt de wijzigingen zoals die zijn opgenomen in de zienswijzennota.

Artikel I

Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amersfoort, Oude Kerklaan 15, opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking vier weken na de bekendmaking ervan.

Artikel III

Inzien en beroep

Het wijziging van het omgevingsplan, met de daarbij behorende stukken, liggen met ingang van 6 mei 2026 gedurende een termijn van zes weken, tot en met 17 juni ter inzage op <https://www.officielebekendmakingen.nl/> onder besluitnaam 'Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amersfoort, Oude Kerklaan 15'.

Als u het niet eens bent met het besluit kunt u met ingang van 6 mei 2026 gedurende zes weken schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State: Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de Raad van State. Zie voor de mogelijkheden de website van de Raad van State.

Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Diegene die beroep heeft ingesteld kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Een verzoek om voorlopige voorziening dat binnen de beroepstermijn is ingediend schort de inwerkingtreding van het besluit op totdat op het verzoek is beslist. Voor de behandeling van zowel een beroepschrift als een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Voor nadere informatie over deze procedure(s) kunt u zich wenden tot de Raad van State (telefoon 070 – 426 44 26).

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente Amersfoort, 22 april 2026

Gemeenteraad Amersfoort

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 4.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.4 Vergunningplicht

1. Het is verboden om in de werkingsgebieden archeologisch gemeentelijk monument en archeologisch rijksmonument zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondwerkzaamheden uit te voeren of de bodem op te hogen.
2. Het is verboden om in het werkingsgebied archeologie 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondwerkzaamheden uit te voeren of de bodem op te hogen met meer dan 30 cm.
3. Het is verboden om in het werkingsgebied archeologie 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondwerkzaamheden te verrichten of de bodem op te hogen, als:
 - a. de grondwerkzaamheden dieper zijn dan 30 cm; of
 - b. de bodem met meer dan 30 cm wordt opgehoogd;
 - c. en de oppervlakte van het gebied waarbinnen grondwerkzaamheden en/of ophoging plaatsvindt meer is dan 100 m².
4. Het is verboden om in het werkingsgebied archeologie 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondwerkzaamheden te verrichten of de bodem op te hogen, als:
 - a. de grondwerkzaamheden dieper zijn dan 30 cm; of
 - b. de bodem met meer dan 30 cm wordt opgehoogd;
 - c. en de oppervlakte van het gebied waarbinnen grondwerkzaamheden en/of ophoging plaatsvindt meer is dan 500 m².
5. Het is verboden om in het werkingsgebied archeologie 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondwerkzaamheden te verrichten of de bodem op te hogen, als:
 - a. de grondwerkzaamheden dieper zijn dan 30 cm; of
 - b. de bodem met meer dan 30 cm wordt opgehoogd;
 - c. en de oppervlakte van het gebied waarbinnen grondwerkzaamheden en/of ophoging plaatsvindt meer is dan 10.000 m².
6. Het tweede, derde, vierde, en vijfde lid gelden niet:
 - a. voor grondwerkzaamheden die worden verricht voor vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
 - b. als er op voorhand door het Centrum voor Archeologie van de gemeente Amersfoort is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.
 - a. voor grondwerkzaamheden die worden verricht voor vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
 - b. als er op voorhand door het Centrum voor Archeologie van de gemeente Amersfoort is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.
7. In het geval van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm en/of ophoging van meer dan 30 cm in een gebied waar twee of meer categorieën gelden is de hoogste verwachtingswaarde van toepassing.

B

Artikel 4.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.12 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het parkeren bij bouwactiviteiten waarbij uitbreiding van het bruto vloeroppervlak of nieuwbouw plaatsvindt waarvoor op grond van artikel 5.5 van dit omgevingsplan een vergunning nodig is.

C

Artikel 4.17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.17 Melding bouwen bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

1. Het is verboden om een bodemgevoelig gebouw te bouwen op een bodemgevoelige locatie zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.
2. Het in het eerste lid genoemde verbod is niet van toepassing als de bouwactiviteit als vergunningplichtig is aangewezen.
3. Een melding als bedoeld in het eerste lid wordt ondertekend en bevat:
 - a. gegevens over de locatie van de activiteit;
 - b. gegevens over de methoden en/of technieken die gebruikt worden om de activiteit te verrichten zoals bv schroeven, heien, boren.
 - c. een beschrijving van de activiteit die het betreft en het voorgenomen gebruik;
 - d. de naam en adres van degene die de activiteit verricht;
 - e. een rapport met een beoordeling van de risico's voor de gezondheid, de bodemkwaliteit en de grondwaterkwaliteit, verricht volgens protocol NEN 47405740;
 - f. een beschrijving van de huidige situatie van de locatie, de bodem en het grondwater.

D

Artikel 4.32 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.32 Meldingsplicht

1. Het is verboden om in het werkingsgebied eemkleilaag activiteiten uit te voeren die tot gevolg hebben dat de Eemkleilaag wordt doorboord en het 1^e watervoerend pakket in aanraking komt met het 2^e watervoerend pakket zonder dit tenminste vier weken voor aanvang van de werkzaamheden te melden.
2. Een melding als bedoeld in het eerste lid wordt ondertekend en bevat:
 - a. gegevens over de locatie van de activiteit;
 - b. gegevens over de methoden en/of technieken die gebruikt worden om de activiteit te verrichten zoals bijvoorbeeld schroeven, heien, boren;
 - c. een beschrijving van de activiteit die het betreft en het voorgenomen gebruik;
 - d. de naam en adres van degene die de activiteit verricht;
 - e. een rapport met een beoordeling van de risico's voor de gezondheid, de bodemkwaliteit en de grondwaterkwaliteit, verricht volgens protocol NEN 47405740;
 - f. een beschrijving van de huidige situatie van de locatie, de bodem en het grondwater.
 - g. een beschrijving van de voorzieningen en maatregelen die worden getroffen om:
 1. scheidende laag na doorboren goed af te dichten;
 2. voorkomen van het creëren van preferente stroombanen;
 3. de risico's, bedoeld onder e, zoveel mogelijk te beperken;

E

Artikel 4.61 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.61 Beoordelingsregel nieuw geluidgevoelig gebouw hoger dan de standaardwaarde

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.59 wordt, als de geluidbelasting op een geluidgevoelige gevel hoger dan de standaardwaarde is, maar ten hoogste de limiet bedoeld in tabel 4.3.9 is, verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er kunnen geen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen aan de bron of in de overdracht, om aan de standaardwaarde te voldoen;
- b. de overschrijding van de standaardwaarde wordt zoveel mogelijk beperkt door het treffen van geluidsbeperkende maatregelen;
- c. er wordt voldaan aan de voorwaarden in tabel 4.3.10;

- d. de binnenwaarde is maximaal 33 dB uitgaande van het gezamenlijke geluid, waarbij geldt dat de binnenwaarde maximaal 38 dB mag zijn als bij een functiewijziging van een bestaand niet-geluidgevoelig gebouw naar een geluidgevoelig gebouw een binnenwaarde van 33 dB redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd; en
- e. er maximaal één niet-geluidgevoelige gevel per bouwlaag per woning aanwezig is, tenzij het gaat om een situatie zoals een eind- of een hoekwoning. In deze situaties mogen maximaal twee niet-geluidgevoelige gevels aanwezig zijn; en.
- f. ~~bij toepassing van een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is het geluid op de te openen delen niet hoger dan de limiet.~~

Tabel 4.3.9

Geluidbronsoorten	Limiet
Gemeentewegen	65 dB Lden
Rijkswegen en provinciale wegen	60 dB Lden
Hoofdspoorwegen	65 dB Lden

Tabel 4.3.10

Geluidbelasting in dB (per weg geluidsbronsoort)	Voorwaarden
53 t/m 60 voor wegen	tenminste 1 geluidluwe gevel; bij voorkeur tenminste 1 slaapkamer aan de zijde van de geluidluwe gevel; een geluidluwe (gezamenlijke) buitenruimte.
55 t/m 60 voor spoorwegen	<ul style="list-style-type: none"> • tenminste 1 geluidluwe gevel; • tenminste 1 slaapkamer aan geluidluwe gevel; • een geluidluwe (gemeenschappelijke) buitenruimte; en • het gecumuleerde geluid is niet hoger dan 65 dB.
61 t/m 65 voor gemeentewegen en spoorwegen	tenminste 1 geluidluwe gevel; een geluidluwe (gezamenlijke) buitenruimte; tenminste 1 slaapkamer aan de zijde van de geluidluwe gevel. Er geldt een inspanningsverplichting om de (akoestische) kwaliteit van het geluidgevoelige gebouw/leefomgeving te verbeteren met akoestische danwel niet akoestische maatregelen.
	<ul style="list-style-type: none"> • tenminste 1 geluidluwe gevel; • tenminste 1 slaapkamer aan de geluidluwe gevel; • een geluidluwe (gemeenschappelijke) buitenruimte; • absorberend materiaal aan balkons en andere overkragende delen; • het gecumuleerde geluid is niet hoger dan 70 dB; en • er geldt een inspanningsverplichting om de (akoestische) kwaliteit van het geluidgevoelige gebouw/leefomgeving te verbeteren met akoestische danwel niet akoestische maatregelen

F

Artikel 4.62 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.62 Afwijking beoordelingsregels

- In afwijking van de voorwaarden in tabel 4.3.10, als opgenomen in artikel 4.61, kan, als sprake is van transformatie van een niet-geluidgevoelig naar een geluidgevoelig gebouw, waarbij redelijkerwijs geen geluidluwe gevel kan worden gerealiseerd, worden afgezien van een geluidluwe gevel mits de geluidbelasting bij minimaal één gevel van de betreffende woning niet meer dan 58 dB vanwege wegverkeerslawaai of 60 dB vanwege hoofdspoorwegen bedraagt.

2. In afwijking van de voorwaarden in tabel 4.1.10, als opgenomen in artikel 4.61, kan, als sprake is van transformatie van een niet-geluidgevoelig naar een geluidgevoelig gebouw, waarbij redelijkerwijs geen geluidluwe buitenruimte kan worden gerealiseerd, worden afgezien van een geluidluwe (gemeenschappelijke) buitenruimte mits de geluidbelasting op de buitenruimte van het betreffende geluidgevoelige gebouw niet meer dan 58 dB vanwege wegverkeerslawaai of 60 dB vanwege hoofdspoorwegen bedraagt.

G

Artikel 4.69 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.69 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.68 wordt een geluidrapport aangeleverd waaruit blijkt:

- a. hoe hoog de geluidbelasting is op het geluidgevoelige gebouw voor en na de aanleg of wijziging;
- b. welke mogelijke maatregelen kunnen worden genomen om de toename van de geluidbelasting teniet te doen;
- c. welke maatregelen in dit geval wel en niet genomen kunnen worden;
- d. welke maatregelen daadwerkelijk worden genomen om de toename van de geluidbelasting te beperken;
- e. hoe hoog de geluidbelasting wordt op het geluidgevoelige gebouw na het nemen van maatregelen; en
- f. dat voldaan wordt aan de binnenwaarde zoals bepaald in artikel 4.70 e.

H

Artikel 4.73 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.73 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.72 wordt een geluidrapport aangeleverd waaruit blijkt:

- a. hoe hoog de geluidbelasting is op het geluidgevoelige gebouw voor en na de aanleg of wijziging;
- b. welke mogelijke maatregelen kunnen worden genomen om de toename van de geluidbelasting teniet te doen;
- c. welke maatregelen in dit geval wel en niet genomen kunnen worden;
- d. welke maatregelen daadwerkelijk worden genomen om de toename van de geluidbelasting te beperken;
- e. hoe hoog de geluidbelasting wordt op het geluidgevoelige gebouw na het nemen van maatregelen; en
- f. dat voldaan wordt aan de binnenwaarde zoals bepaald in artikel 4.70 e.

I

Artikel 5.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.15 Beoordelingsregel bijbehorende bouwwerken

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5 wordt verleend voor bijbehorende bouwwerken:

- a. een bijbehorend bouwwerk, als wordt voldaan aan de volgende eisen;
 1. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd bij een ~~(bedrijfs-)~~ woning;
 2. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd binnen het werkingsgebied te bebouwen erf;
 - 2 3. bijbehorende bouwwerken dienen op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd;
 - 3 4. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping, vermeerderd met 0,3 m;
 - 4 5. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan de halve hoogte van de kap van het hoofdgebouw met een maximum van 5 m, dan wel, bij hoofdgebouwen bestaande uit 1 bouwlaag met 1 kap, niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

- 5 6. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - 6 7. de bouwhoogte van vrijstaande bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 m;
 - 7 8. bijbehorende bouwwerken mogen plat worden afgedekt en/of met een kap met een dakhelling van 45 graden; indien de dakhelling van de kap van het hoofdgebouw groter is dan 45 graden mogen bijbehorende bouwwerken worden afgedekt met een dakhelling overeenkomstig de dakhelling van het hoofdgebouw;
 - 8 9. in geval van een te bebouwen erf kleiner dan of gelijk aan 100 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan maximaal 50% van dat te bebouwen erf;
 - 9 10. in geval van een te bebouwen erf groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het te bebouwen erf dat groter is dan 100 m²;
 - 10 11. in geval van een te bebouwen erf groter dan 300 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het te bebouwen erf dat groter is dan 300 m², met een maximum van 150 m²;
- b. een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1. niet hoger dan 4 m; en
 - 2. alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
 - c. een erf- of perceelafscheiding, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1. de erf- of perceelafscheiding is 1 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd;
 - 2. de erf- of perceelafscheiding is hoger dan 1 m maar niet hoger dan 2 m;
 - 3. de erf- of perceelafscheiding staat op een erf of perceel waarop al een hoofdgebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat.
 - d. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied voor agrarische bedrijfsvoering, voor zover het gaat om een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;
 - e. een buisleiding anders dan een buisleiding waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is; of
 - f. een te veranderen bouwwerk, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
 - 2. geen uitbreiding van het bouwvolume; en
 - 3. geen bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.

J

Na artikel 6.71 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 6.72 Ontmoetingsruimte

In het werkingsgebied ontmoetingsruimte mogen gronden en bouwwerken worden gebruikt voor een ontmoetingsruimte bij het wonen.

K

Het opschrift van artikel 6.72 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.72~~ 6.73 Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

L

Artikel 6.73 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.73~~ 6.74 Vergunningplicht en beoordelingsregels voor publieksgerichtes beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.4 en artikel ~~6.72~~6.73, onder b kan in het werkingsgebied wonen een omgevingsvergunning worden verleend voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis.
2. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een beschrijving van de publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - b. een situatietekening op schaal waaruit duidelijk wordt:
 1. waar de beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd;
 2. hoeveel m² oppervlakte nodig is voor de beroeps- of bedrijfsactiviteit; en
 3. waar de benodigde parkeerplaatsen liggen en welke afmetingen deze hebben.
 - c. een beschrijving van de verkeersaantrekkende werking en hoe hier rekening mee wordt gehouden;
 - d. een opgave van het aantal bezoekers dat per dag verwacht wordt; en
 - e. een overzicht van de openingstijden.
3. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
 - a. voor wat betreft het parkeren wordt voldaan aan artikel 4.13;
 - b. het niet gaat om horeca, een internetwinkel, een seksinrichting of detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit;
 - c. voor het overige wordt voldaan aan de onder artikel ~~6.72~~6.73 genoemde voorwaarden.

M

Het opschrift van artikel 6.74 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.74~~ 6.75 Vergunningplicht en beoordelingsregels voor kamerverhuur

N

Het opschrift van artikel 6.75 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.75~~ 6.76 Wonen - terreininrichting

O

Het opschrift van artikel 6.76 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.76~~ 6.77 Wijkcentrum

P

Het opschrift van artikel 6.77 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.77~~ 6.78 Wijkcentrum - terreininrichting

Q

Het opschrift van artikel 6.78 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.78~~ 6.79 Zwembad

R

Het opschrift van artikel 6.79 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.79~~ 6.80 Zwembad - terreininrichting

S

Artikel 22.31 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.31 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.30 – omgevingsplan onverminderd van toepassing

De vergunningplicht als bedoeld in artikelen 5.5 en 22.30 is niet van toepassing als wordt voldaan aan de volgende eisen, tenzij de bouwactiviteit wordt verricht op ~~een naar bouwwerkpercelen waarvan de zijkant van het te bebouwen erf grenst het openbaar gebied gericht zijftoegankelijk gebied:~~

- a. ~~een~~ bijbehorend bouwwerk, als wordt voldaan aan de volgende eisen;
- ~~1.~~ bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd bij een (bedrijfs-) woning;
 - ~~2.~~ bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd binnen het werkingsgebied te bebouwen erf (binnen deelgebied Hoogland) of het te bebouwen erf (rest gemeente Amersfoort);
 - ~~2~~ 3. bijbehorende bouwwerken dienen op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd;
 - ~~3~~ 4. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m;
 - ~~4~~ 5. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan de halve hoogte van de kap van het hoofdgebouw met een maximum van 5 m, dan wel, bij hoofdgebouwen bestaande uit 1 bouwlaag met 1 kap, niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - ~~5~~ 6. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - ~~6~~ 7. de bouwhoogte van vrijstaande bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 m;
 - ~~7~~ 8. bijbehorende bouwwerken mogen plat worden afgedekt en/of met een kap met een dakhelling van 45 graden; indien de dakhelling van de kap van het hoofdgebouw groter is dan 45 graden mogen bijbehorende bouwwerken worden afgedekt met een dakhelling overeenkomstig de dakhelling van het hoofdgebouw;
 - ~~8~~ 9. in geval van een te bebouwen erf kleiner dan of gelijk aan 100 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan maximaal 50% van dat te bebouwen erf;
 - ~~9~~ 10. in geval van een te bebouwen erf groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het te bebouwen erf dat groter is dan 100 m²;
 - ~~10~~ 11. in geval van een te bebouwen erf groter dan 300 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het te bebouwen erf dat groter is dan 300 m², met een maximum van 150 m²;
- b. een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
1. niet hoger dan 4 m; en
 2. alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
- c. een erf- of perceelafscheiding, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
1. de erf- of perceelafscheiding is 1 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd;
 2. de erf- of perceelafscheiding is hoger dan 1 m maar niet hoger dan 2 m;
 3. de erf- of perceelafscheiding staat op een erf of perceel waarop al een hoofdgebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat.
- d. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied voor agrarische bedrijfsvoering, voor zover het gaat om een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;

- e. een buisleiding anders dan een buisleiding waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is; of
- f. een te veranderen bouwwerk, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
 - 2. geen uitbreiding van het bouwvolume; en
 - 3. geen bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.

T

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Begripsbepalingen

<i>(flits)bezorgdienst</i>	een specifieke vorm van een bedrijfsactiviteit (anders dan detailhandel), bestaande uit het (binnen (zeer) korte termijn) distribueren en afleveren van via het internet (internetwinkel) bestelde goederen aan klanten op een andere locatie. De goederen worden vanuit een magazijn, loods, distributiecentrum of darkstore aangeleverd aan de bezorger;
<i>aansluitafstand:</i>	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
<i>Activiteitenbesluit-bedrijventerrein:</i>	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
<i>AS SIKB 2000:</i>	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
<i>bebouwing</i>	één of meer bouwwerken;
<i>bebouwingsgebied:</i>	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
<i>bebouwingspercentage</i>	het in procenten uitgedrukte deel van het werkingsgebied bouwvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd;
<i>bedrijf</i>	een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
<i>bedrijfsactiviteiten</i>	activiteiten waarbij een onderneming het accent legt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
<i>bedrijfsmatige activiteit</i>	een activiteit die door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid, die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.
<i>bedrijfswoning</i>	een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke in eigendom is van een (bijbehorend) bedrijf, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;
<i>beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis</i>	beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een

	woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
<i>bijbehorende bouwwerken</i>	uitbreiding van een hoofdgebouw, gelegen buiten het bouwvlak en in stedenbouwkundig opzicht (massa, volume) ondergeschikt aan het hoofdgebouw, dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak. Met bijbehorende bouwwerken worden in ieder geval bedoeld: aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.
<i>binnenwaarde</i>	grenswaarde voor het geluid in een geluidgevoelige ruimte.
<i>boom</i>	houtig opstaand gewas met een dwarsdoorsnede van minimaal 10 centimeter op 1,3 meter hoogte boven het maaiveld waarbij in geval van meerstammigheid de dwarsdoorsnede van de dikste stam geldt;
<i>bouwlaag</i>	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, waarbij de eerste bouwlaag begint op peil en waarbij ruimten onder peil, souterrains, dakterrassen en ruimten in de kap geen bouwlaag zijn;
<i>bouwmarkt</i>	detailhandel waar het volledige assortiment van bouwen doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden, zowel aan vakman als particulier;
<i>bouwwerk</i>	constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart;
<i>BRL SIKB 2000:</i>	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
<i>BRL SIKB 7000:</i>	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
<i>buitenopslagactiviteiten</i>	het opslaan van goederen op het terrein bij een gebouw;
<i>concentratiegebied geurhinder en veehouderij:</i>	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
<i>darkstore</i>	niet of slechts in zeer beperkte mate voor het publiek toegankelijke opslagruimte of magazijn (anders dan een winkel) met overwegend consumentenartikelen (waaronder dagelijkse goederen), waar goederen die op internet (internetwinkel) kunnen worden besteld worden opgeslagen en gedistribueerd en van waaruit de levering van de goederen aan de klant op een andere locatie plaatsvindt, waarbij niet of nauwelijks sprake is van direct fysiek klantcontact;
<i>detailhandel</i>	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen een afhaalservice van etenswaren, de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

<i>detailhandel in grove bouwmaterialen</i>	detailhandel in materialen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke zoals stenen, zand, beton, bestratingsmateriaal en hout;
<i>detailhandel in volumineuze goederen</i>	detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van de verkoop van auto's, motoren, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, woninginrichting, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven;
<i>detailhandelsactiviteiten</i>	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen een afhaalservice van etenswaren, de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
<i>detailhandelsactiviteiten in woninginrichting</i>	detailhandel waar artikelen voor de inrichting en het onderhoud van woningen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden;
<i>distributienet voor warmte:</i>	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
<i>dunning</i>	velling ter bevordering van het voortbestaan van de houtopstand in een bosplantsoen met een min of meer gesloten bladerdak of een houtopstand bestaande uit een boomgroep van meer dan 10 bomen;
<i>erf</i>	al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
<i>geliberaliseerde middenhuur</i>	Middenhuur: woningen met een huurprijs die ligt boven de liberalisatiegrens en onder de 1000 euro per maand (prijspeil 2019) - Lage middenhuur: huurprijs (excl. servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter) tot 850 euro per maand - Hoge middenhuur: huurprijs (excl. servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter) tot 1.000 euro per maand;
<i>geluidgevoelige gevel</i>	gevel met te openen deel of delen die grenst aan een geluidgevoelige ruimte. Voor het bepalen van de minimale afmetingen van een geluidluw geveldeel moet worden aangesloten bij de voor luchtverversing relevante artikelen in afdeling 4.3 Gezondheid van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
<i>geluidluwe buitenruimte</i>	de buitenruimte behorende bij een woning of geluidgevoelig gebouw, zoals een tuin of een balkon. Een geluidluwe buitenruimte is een buitenruimte die een geluidbelasting heeft van maximaal 53 dB vanwege wegverkeerslawaai en maximaal 55 dB vanwege hoofdspoorwegen. Een geluidluwe buitenruimte heeft de afmetingen en bereikbaarheid zoals bedoeld in artikel 4.175 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het geluid in de geluidluwe buitenruimte wordt bepaald op 1,5 meter boven de vloer van de buitenruimte inclusief reflectie van de achterliggende gevel;
<i>geluidluwe gevel</i>	gevel of gedeelte van een gevel grenzend aan een geluidgevoelige ruimte, die een geluidbelasting per geluidbronsoort heeft van maximaal 53 dB vanwege wegverkeerslawaai en maximaal 55 dB vanwege hoofdspoorwegen. In dit geveldeel moet een te openen raam of deur zijn opgenomen die grenst aan een verblijfsruimte. De geluidluwe

	gevel moet gegarandeerd in alle omstandigheden geluid- luw zijn. De afmetingen van een geluidluw geveldeel moet zodanig zijn dat ten aanzien van luchtverversing wordt voldaan aan de relevante artikelen in afdeling 3.3. Gezond- heid van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
<i>geurgevoelig gebouw:</i>	<p>a. gebouw:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of <p>b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;</p>
<i>gezoneerd industrieterrein:</i>	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluid- hinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
<i>grootschalige detailhandel in meubelen en woninginrichting</i>	detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen met een verkoopvloeroppervlak- te van meer dan 1.000 m ² ;
<i>hakhout</i>	een of meer bomen die na te zijn geveld, opnieuw op de stronk uitlopen;
<i>hoofdgebouw</i>	een samenstel van een of meer panden, of een gedeelte daarvan, gelegen binnen het op de verbeelding aangege- ven bouwvlak, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer panden of gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie en in stedenbouwkundig opzicht (massa, volume) het belangrijkste is;
<i>horeca van categorie 1</i>	horecabedrijven waarbij de nadruk ligt op eten en minder op het serveren van alcoholische dranken (zoals restau- rant, eetcafé, lunchroom en dergelijke);
<i>horeca van categorie 2</i>	horecabedrijven waarbij de nadruk ligt op (alcoholisch) drinken (de avond-/nachthoreca zoals discotheken, cafés en dergelijke);
<i>horeca van categorie 3</i>	horeca als nevenfunctie in andere instellingen of hoofd- functies (sportkantine, hotel, buurthuis, pension en derge- lijke);
<i>horeca van categorie 4</i>	een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of het verstrekken van alcoholische of niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse;
<i>houtopstand</i>	een of meer bomen, hakhout, een houtwal of houtig op- staande gewassen met een min of meer aaneengesloten bladerdak van minimaal 50 vierkante meter;
<i>huishouden</i>	persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;
<i>internetwinkel</i>	een specifieke vorm van een bedrijfsactiviteit (anders dan detailhandel), bestaande uit het bedrijfsmatig te koop

	aanbieden van goederen, waarbij uitstalling, vergelijking en keuze door de klant en de verkoop aan de klant plaatsvinden via internet, de levering van de goederen aan de klant plaatsvindt op een andere locatie door middel van een bezorgdienst en ter plaatse uitsluitend de bijbehorende opslag en distributie (verzamelen, verpakken, gereedmaken voor verzending en aanleveren ter verzending) plaatsvindt en niet of nauwelijks sprake is van direct fysiek klantcontact;
<i>ISO 11423-1:</i>	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;
<i>kantooractiviteiten</i>	voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;
<i>kap</i>	constructie ter afdekking van een gebouw waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, met tenminste 1 hellend of gebogen vlak;
<i>kunstwerk</i>	civiel-technisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen waterkeringen en of leidingen en niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf, zoals een brug, duiker of viaduct;
<i>landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:</i>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: <ul style="list-style-type: none"> a. varkens, kippen, schapen of geiten; en b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie: <ul style="list-style-type: none"> 1. rundvee tot 24 maanden; 2. kalkoenen; 3. eenden; of 4. parelhoenders;
<i>landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor:</i>	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren;
<i>limiet</i>	ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op een geluidgevoelig gebouw;
<i>NEN 5725:</i>	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
<i>NEN 5740:</i>	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;
<i>NEN 6090:</i>	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;
<i>NEN 6578:</i>	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
<i>NEN 6589:</i>	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;
<i>NEN 6600-1:</i>	NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;
<i>NEN 6965:</i>	NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruataten – Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;

<i>NEN 6966:</i>	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruataten – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
<i>NEN-EN 858-1/A1:</i>	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;
<i>NEN-EN 858-2:</i>	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;
<i>NEN-EN 872:</i>	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
<i>NEN-EN 1825-1:</i>	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
<i>NEN-EN 1825-2:</i>	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;
<i>NEN-EN 12566-1:</i>	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;
<i>NEN-EN 12673:</i>	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
<i>NEN-EN 16693:</i>	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
<i>NEN-EN-ISO 2813:</i>	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
<i>NEN-EN-ISO 5667-3:</i>	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
<i>NEN-EN-ISO 5815-1:</i>	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthiourem, versie 2019;
<i>NEN-EN-ISO 5815-2:</i>	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 9377-2:</i>	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
<i>NEN-EN-ISO 9562:</i>	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
<i>NEN-EN-ISO 10301:</i>	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
<i>NEN-EN-ISO 10523:</i>	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;

<i>NEN-EN-ISO 11885:</i>	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
<i>NEN-EN-ISO 12846:</i>	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-1:</i>	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 14403-2:</i>	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
<i>NEN-EN-ISO 15587-1:</i>	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15587-2:</i>	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
<i>NEN-EN-ISO 15680:</i>	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechlorideerde verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 15682:</i>	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
<i>NEN-EN-ISO 15913:</i>	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzotrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
<i>NEN-EN-ISO 17294-2:</i>	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
<i>NEN-EN-ISO 17852:</i>	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorecentiespectrometrie, versie 2008;
<i>NEN-EN-ISO 17993:</i>	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof-extractie, versie 2004;
<i>NEN-ISO 15705:</i>	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
<i>NEN-ISO 15923-1:</i>	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
<i>nutsvoorzieningen</i>	voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes/kasten, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

<i>ondergronds bouwwerk</i>	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die onder het straatpeil is gelegen;
<i>ontmoetingsruimte</i>	<u>1 of meerdere ruimten waar bewoners gebruik van maken voor lokale maatschappelijke doeleinden;</u>
<i>overkapping</i>	een bouwwerk, geen gebouw zijnde die maximaal twee eigen wanden heeft en is voorzien van een gesloten dak;
<i>publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis</i>	beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis bestaande uit hoofdzakelijk baliewerkzaamheden of andere diensten die publiek aantrekken, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus, kinderopvang, ateliers en dergelijke, in tegenstelling tot niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
<i>publieksgerichte dienstverleningsactiviteit</i>	dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus en dergelijke;
<i>seksinrichting</i>	een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht; onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een parrenclub of prostitutiebedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;
<i>speeltoestel</i>	ander bouwwerk ten behoeve van het spelen, zoals wipkippen en schommels;
<i>sportvoorziening</i>	overdekte en onoverdekte sportaccommodaties;
<i>straatpeil:</i>	<ol style="list-style-type: none"> a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
<i>te bebouwen erf</i>	deel van het perceel waar bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, uitgezonderd het bouwvlak en delen van het perceel voor de voorgevelrooilijn;
<i>terras</i>	in de openbare ruimte liggend deel van een bedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid en/of verstrekt;
<i>vellen</i>	rooien, kappen, verplanten, snoeien van meer dan 20% van de kroon of het wortelgestel, met inbegrip van kandelaberen en achterstallige vormsnoei, of het verrichten van andere handelingen zowel boven- als ondergronds die de dood van de houtopstand ten gevolge kunnen hebben;
<i>voorgevel</i>	de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het tijdstip van inwerking-treding van het plan kennelijk als zodanig aangemerkt diende te worden;
<i>voorgevelrooilijn</i>	<u>denkbeeldige dan wel op de digitale verbeelding aangegeven grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd, die loopt denkbeeldig doorgetrokken wordt tot aan de perceelsgrenzen;</u>

<i>warmteplan:</i>	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.
<i>watervoerend pakket</i>	een of meer ondergrondse rotslagen of andere geologische lagen die voldoende poreus en doorlatend zijn voor een belangrijke grondwaterstroming of de onttrekking van aanzienlijke hoeveelheden grondwater;
<i>werkingsgebied</i>	het werkingsgebied begrenst (met coördinaten/geometrie) de juridische werking van de tekst: het duidt aan dat de tekst alleen binnen dit werkingsgebied een juridische werking heeft;
<i>woning</i>	een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waarbij zowel de traditionele vorm van gezin als de minder traditionele vorm is toegestaan, mits sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning met een zekere mate van onderlinge verbondenheid tussen de bewoners en continuïteit in de samenstelling;
<i>woonwagen</i>	een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

U

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Overzicht Informatieobjecten

<i>aandachtsgebied geluidoverdracht</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/b612a209a8a2449c87a061d5c8373b30/nld@2025-10-16;09210625
<i>aaneen gebouwde woningen</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/e1467d3078e746a8a53b5815b6f08429/nld@2025-10-16;09210625 /join/id/regdata/gm0307/2025/e1467d3078e746a8a53b5815b6f08429/nld@2026-04-28;11331944
<i>antennemast</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/9f6739270076424894f90246a3962ca1/nld@2025-10-16;09210625
<i>apotheek</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/fb8f5aef686d42c88bc354207419b2e1/nld@2025-10-16;09210625
<i>archeologie 1</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/4c2a14c00e7d4ab5864b255cca25c534/nld@2025-10-16;09210625
<i>archeologie 2</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/d1803dace3364fa2ab-cdfb3e692c6577/nld@2025-10-16;09210625
<i>archeologie 3</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/0a29dde7cd2b46ca8741712bbef7fad4/nld@2025-10-16;09210625
<i>archeologie 4</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/b8601ee33c3e4555aa4067133a2003d6/nld@2025-10-16;09210625
<i>archeologisch gemeentelijk monument</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/2d6e4154ec81471181f174303982eec9/nld@2025-10-16;09210625
<i>archeologisch rijksmonument</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/3e8f645d5ea744aab-ba6e694217f3d24/nld@2025-10-16;09210625
<i>bedrijf</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/14f193c247e74086be1edc66a1412b79/nld@2025-10-16;09210625
<i>bedrijfswoning</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/edc71568e4434ffb987180832debb810/nld@2025-10-16;09210625
<i>beeldbepalend pand</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/9197df62926c448e934eee3c1cc8e892/nld@2025-10-16;09210625 /join/id/regdata/gm0307/2025/9197df62926c448e934eee3c1cc8e892/nld@2026-04-28;11331944
<i>begraafplaats</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/7eb75e4ab0b94fd7accc21018ab952f7/nld@2025-10-16;09210625
<i>bibliotheek</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/fa7d5397c0074f44bacd1104400d8656/nld@2025-10-16;09210625

<i>bijgebouwen</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/eeee9a61cd03457abd2c53bb8d9fb0ca/nld@2025-10-16;09210625
<i>bouw voor de voorgevel</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/fe3b0f5a5d624b38861300ef0df8fa5f/nld@2025-10-16;09210625
<i>bouwwvlak</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/12fd36ff91a74f4f9737812bedd94178/nld@2025-10-16;09210625 /join/id/regdata/gm0307/2025/12fd36ff91a74f4f9737812bedd94178/nld@2026-04-28;11331944
<i>bovenwoning</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/a1ff1d4b26ec47e3b68d97baffaea0d8/nld@2025-10-16;09210625 /join/id/regdata/gm0307/2025/a1ff1d4b26ec47e3b68d97baffaea0d8/nld@2026-04-28;11331944
<i>buiten de bebouwde kom</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/b12df6af38474e1793000529a770fe35/nld@2025-10-16;09210625
<i>buurtgroen</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/29f6e4155bbb4b2e82161ce7aede6130/nld@2025-10-16;09210625 /join/id/regdata/gm0307/2025/29f6e4155bbb4b2e82161ce7aede6130/nld@2026-04-28;11331944
<i>deelgebied Hoogland</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/96531f1c17ed4cd7acc4ce88ad6b1582/nld@2025-10-16;09210625
<i>detailhandel</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/a95a8732bfab4a4dbe482794fe726abb/nld@2025-10-16;09210625 /join/id/regdata/gm0307/2025/a95a8732bfab4a4dbe482794fe726abb/nld@2026-04-28;11331944
<i>detailhandel grootschalig</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/1a07905aefff418c94910ea8b26ded9c/nld@2025-10-16;09210625
<i>eemkleilaag</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/9c20a84452404482aaa103f4500320e8/nld@2025-10-16;09210625
<i>garage</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/b59cad6c6ea054c90ae41c31211d52e07/nld@2025-10-16;09210625
<i>gemengd gebied</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/d23cd5dd23e34da697ede32f43f669de/nld@2025-10-16;09210625
<i>gestapelde woningen</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/e5b6fcea14764240b1497f58b40452fa/nld@2025-10-16;09210625 /join/id/regdata/gm0307/2025/e5b6fcea14764240b1497f58b40452fa/nld@2026-04-28;11331944
<i>gezondheidszorg</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/6cd7b6ecb18b4a7cbd99083ac85078c8/nld@2025-10-16;09210625

<i>horeca van categorie 1</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/c28ae95bd047413096c8b888d357e4e7/nld@2025-10-16;09210625
	/join/id/regdata/gm0307/2025/c28ae95bd047413096c8b888d357e4e7/nld@2026-04-28;11331944
<i>horeca van categorie 1 op de verdieping</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/40184a7df75f4451b10003fe6a44a310/nld@2025-10-16;09210625
<i>horeca van categorie 2</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/5dac105c34de4d8988f4088898100c18/nld@2025-10-16;09210625
<i>horeca van categorie 3</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/a208474c5dfc48e688f3d7cd89eba7e/nld@2025-10-16;09210625
<i>jeugdopvang</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/55b9bdfc7e7c4ae2b7a6ce1b14a2ebad/nld@2025-10-16;09210625
<i>kamerverhuurzone 2</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/f8196e419533468189bc9752a5e93009/nld@2025-10-16;09210625
<i>kantoor</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/1651ddd5b54a4a528dbe14441d379f03/nld@2025-10-16;09210625
<i>kantoor op de verdieping</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/29e10655f33447adaae40a922dbe030c/nld@2025-10-16;09210625
<i>kap</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/d259fc1576b5426797fcdf894284dabb/nld@2025-10-16;09210625
	/join/id/regdata/gm0307/2025/d259fc1576b5426797fcdf894284dabb/nld@2026-04-28;11331944
<i>lijnbeplanting</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/5d81e61147924411b051de56294ab2cd/nld@2025-10-16;09210625
<i>luchtkwaliteit rijksweg</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/99ad93b56ddc45a38be91b4cabd126a9/nld@2025-10-16;09210625
<i>maximaal aantal bouwlagen</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/8845d1e69dbc42689cf835f08d2da618/nld@2025-10-16;09210625
	/join/id/regdata/gm0307/2025/8845d1e69dbc42689cf835f08d2da618/nld@2026-04-28;11331944
<i>maximaal aantal woningen</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/47e7155e1f2143a79e89b1380716d340/nld@2025-10-16;09210625
	/join/id/regdata/gm0307/2025/47e7155e1f2143a79e89b1380716d340/nld@2026-04-28;11331944
<i>maximaal aantal woonwagendplaatsen</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/c338f3b4ef064d35a9654646d227cfd/nld@2025-10-16;09210625
<i>maximaal bebouwingspercentage</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/95cbb114c01841ec9c6bc2360a3500be/nld@2025-10-16;09210625

<i>maximale bouwhoogte</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/e631475d050244109f2a6aef75edb188/nld@2025-10-16;09210625
<i>maximale goothoogte</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/e631475d050244109f2a6aef75edb188/nld@2026-04-28;11331944
<i>maximale goothoogte</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/3066a422b55845739b10c56883d53119/nld@2025-10-16;09210625
<i>monumentale boom</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/787b45f69bd545cbbd9320fd41d48793/nld@2025-10-16;09210625
<i>nutsvoorziening</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/a10fd1801b054eb8b9f756af61382c71/nld@2025-10-16;09210625
<i>ondergronds bouwwerk bij een tankstation</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/1e65ddfaa09c4d7bbc15b185715152af/nld@2025-10-16;09210625
<i>onderwijs</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/a8596db32c1040dbab67d8557e9971b7/nld@2025-10-16;09210625
<i>ontmoetingsruimte</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/4a9aeeb-feec4424a89864622312254b5/nld@2026-04-28;11331944
<i>overkapping</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/43bac9ffc0b14afeb9b57dc320ccc720/nld@2025-10-16;09210625
<i>overkapping bij een verkooppunt voor motorbrandstoffen</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/89313dfae1064470bb3c0c49b722270a/nld@2025-10-16;09210625
<i>parkeren ondergronds</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/c7a661b04ff64e63adcc6705cb1986cc/nld@2025-10-16;09210625
<i>publieksgerichte dienstverlening</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/185b0b132444496390334b9e06eda1d9/nld@2025-10-16;09210625
<i>religie</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/4d12e17541b649e7b196f9a65876bec2/nld@2025-10-16;09210625
<i>rioolpersleiding</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/6d9b901e2b8645c0a977f1e970a1a057/nld@2025-10-16;09210625
<i>rustig gebied</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/91a99a17dda74907b6c5176a84194170/nld@2025-10-16;09210625
<i>sociale huurwoning</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/66075ee85367401ca6d069866808050d/nld@2025-10-16;09210625
<i>speeltuin</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/33fe-fa8a9af34def960e85418354e73f/nld@2025-10-16;09210625
<i>speelvoorziening</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/b08e563e8fe34b01b7d947da18684ab6/nld@2025-10-16;09210625

<i>sport</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/8ec96dd1d1404026b06d3c2099df7524/nld@2025-10-16;09210625
<i>sportschool op de verdieping</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/ef5b83ef4ba04c7fa1c59e27a5edfffb/nld@2025-10-16;09210625
<i>stadsgroen - gebruik en recreatie</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/7da3baa56ce64221854456dce3c8940a/nld@2025-10-16;09210625
<i>stadsgroen - natuur</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/f0c799778c5440718c4316ea58859fd7/nld@2025-10-16;09210625
<u><i>te bebouwen erf</i></u>	/join/id/regdata/gm0307/2025/7d9f80b4c7b048a8872dcbaa54dec514/nld@2026-04-28;11331944
<i>twee aaneen gebouwde woningen</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/d6724602f97e495abb9cdaef7db1dd75/nld@2025-10-16;09210625 /join/id/regdata/gm0307/2025/d6724602f97e495abb9cdaef7db1dd75/nld@2026-04-28;11331944
<i>uitvaartcentrum</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/5e6059615a29460bbe-fa2132110c4f63/nld@2025-10-16;09210625
<i>Utrechtse Heuvelrug</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/f5b28d37ecef415f8f459311c6ee8d1a/nld@2025-10-16;09210625
<i>Veiligheidszone N199</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/74d87d981dad43e6a85f7f048c76b4ee/nld@2025-10-16;09210625
<i>verblijfsgebied</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/3589fd9ed065430dbcb28709d4d2c7b8/nld@2025-10-16;09210625 /join/id/regdata/gm0307/2025/3589fd9ed065430dbcb28709d4d2c7b8/nld@2026-04-28;11331944
<i>verkeer</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/1dfc221c4e0f43e991fe37421156ccd5/nld@2025-10-16;09210625
<i>verkeer 3 rijstroken toegestaan</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/814470c1e075461bbc8de530c472e326/nld@2025-10-16;09210625
<i>verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/a51356593c254671974b58543aa8f08a/nld@2025-10-16;09210625
<i>voormalige stortplaats</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/4b116425cc9c4f04a81e146f772758eb/nld@2025-10-16;09210625
<i>vrijstaande woningen</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/00a9e3361c4b4ce2b1e96b5ba759347e/nld@2025-10-16;09210625 /join/id/regdata/gm0307/2025/00a9e3361c4b4ce2b1e96b5ba759347e/nld@2026-04-28;11331944
<i>water</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/acc4365769d24c099ad076e6b629c372/nld@2025-10-16;09210625

<i>wijkcentrum</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/109e062e25354af7af88af-aac71f2517/nld@2025-10-16;09210625
<i>wonen</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/e31b36c72922437fbff094883937dc-fa/nld@2025-10-16;09210625
<i>woonwagendstandplaats</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/a3e5eb2e72714062b1aa71b29400d0ef/nld@2025-10-16;09210625
<i>zwembad</i>	/join/id/regdata/gm0307/2025/7b48bdfe9e5841f6974ef-be13b4a5784/nld@2025-10-16;09210625

V

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

1.1 Algemeen - opbouw omgevingsplan Amersfoort

Inleiding

De centrale doelstelling van de Omgevingswet is om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken en in stand te houden. De Omgevingswet gaat over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving en het eenvoudiger en beter organiseren van alles wat kan en mag in de fysieke leefomgeving. En dan zowel op nationaal, provinciaal als op gemeentelijk niveau.

Eén van de kerninstrumenten van de Omgevingswet is het omgevingsplan. Sinds de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden, heeft de gemeente een 'tijdelijk omgevingsplan'. Dit bestaat uit alle geldende ruimtelijke plannen en de regels van de zogenaamde bruidsschat. De bruidsschat bestaat uit voormalige rijksregels die zijn opgenomen in het Invoeringsbesluit van de Omgevingswet en die de gemeente 'cadeau' heeft gekregen van het Rijk.

Naast het tijdelijk omgevingsplan is de verordening fysieke leefomgeving Amersfoort van kracht (door de raad vastgesteld op 21 april 2020). Tot 1 januari 2032 is er een periode waarin de gemeente alle geldende plannen en verordeningen kan vervangen door (deel)omgevingsplannen die opgesteld zijn volgens de regels van de nieuwe Omgevingswet en voldoen aan de nieuwe (landelijke) standaarden. Daarnaast kan elke gemeente de regels van het Rijk (de bruidsschat) naar eigen inzichten laten vervallen, overnemen of aanpassen.

Startnotitie voor het Omgevingsplan Amersfoort

Ter voorbereiding op de Omgevingswet en het Omgevingsplan Amersfoort heeft de raad op 1 oktober 2019 de startnotitie voor het 'Omgevingsplan Amersfoort' vastgesteld. In deze startnotitie worden 2 fasen onderscheiden. In de 1e Fase is ervoor gezorgd dat we voldoen aan de digitaliseringseisen die gelden voor bestemmingsplannen, is de verordening fysieke leefomgeving Amersfoort vastgesteld, is de bruidsschat geanalyseerd (rijksregels die automatisch onderdeel worden van het omgevingsplan) en is er geoefend in drie pilots met nieuwe regelgeving, structuren en software voor het omgevingsplan. In de 2e fase is het Transitieplan omgevingsplan Amersfoort opgesteld. Deze startnotitie is te vinden via de volgende link: [Dossiers/40776 de Raad van Amersfoort](#).

Analyse van de bruidsschat

Op 12 oktober 2021 is de analyse van de bruidsschat vastgesteld door de gemeenteraad. Deze analyse bestaat uit de volgende 12 rapportages: archeologie, bodem, bouwen en bouwwerken, energie, geluid, geur, lozingen, monumenten, veiligheid, verlichting sportvelden, windturbines en trillingen en zwerfafval.

Met deze analyse is duidelijk welke regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten moeten worden overgenomen, aangepast of moet worden geschrapt. Zo verwerken we deze rijksregels tot een set aan regels die past bij de omgevingsvisie, het bestaande beleid en de bestaande praktijk in Amersfoort. In voorliggend omgevingsplan zijn de bruidsschatregels hierop aangepast.

Linkjes naar de stukken rondom de bruidsschat: Dossiers/40776 de Raad van Amersfoort. De Bruidsschat staat vermeld onder 9a (raadsvoorstel en -besluit) en 9b (Eindrapportage).

De 12 rapportages zijn te vinden via de volgende link: Vergadering Hybride: Raadzaal / Digitaal 01-06-2021 de Raad van Amersfoort. De rapportages staan achter de paperclip bij het agendapunt 'Analyses en keuzes bruidsschat Omgevingsplan'.

Drie pilots

De drie pilots waarin we ervaring hebben kunnen opdoen zijn:

1. Pilot omgevingsplan De Hoef West waarin is geoefend met het balanceren tussen "loslaten" en "sturen" bij nieuwe ontwikkelingen (transformatie). In raadsinformatiebrief 2023-006 is het besluit om te stoppen met het maken van een (deel)omgevingsplan voor het Hoefkwartier nader toegelicht, zie bijgaande link: Dossiers/40776 de Raad van Amersfoort.
2. Thema pilot omgevingsplan Energietransitie, waar de gemeenteraad op 22 februari 2022 regels heeft vastgesteld, zie bijgaande link: Dossiers/40776 de Raad van Amersfoort.
3. Pilot omgevingsplan Hoogland waarbij de nadruk ligt op het oefenen met de nieuwe regelgeving, systematiek en software. In deze pilot is de structuur en opbouw van het omgevingsplan vormgegeven, het 'Amersfoorts Casco'.

Het Transitieplan omgevingsplan Amersfoort

Het Transitieplan - vastgesteld door de gemeenteraad op 12 oktober 2021 - geeft nader inzicht in de opbouw van het omgevingsplan Amersfoort en hoe we stapsgewijs komen tot een volwaardig omgevingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied van Amersfoort. Bij het maken van het omgevingsplan hanteren we o.a. de volgende algemene uitgangspunten:

1. Algemene doelstelling: het omgevingsplan bevat de gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving. Deze regels worden in het omgevingsplan gesteld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De regels moeten gericht zijn op het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.
2. We volgen de beleidscyclus (omgevingsvisie, programma, omgevingsplan, monitoring en herijking) en nemen alleen nieuw beleid op in deelomgevingsplannen als dat is vastgesteld door de raad.
3. We bouwen het omgevingsplan op een gecombineerde manier op; dit betekent dat er zowel gebiedsgericht als thematische deelomgevingsplannen worden opgesteld of een combinatie van beiden.
4. We bouwen het omgevingsplan systematisch op; we gebruiken het Amersfoortse Casco (structuur) voor alle deelomgevingsplannen.
5. We maken een Nota van Uitgangspunten voor elk deelomgevingsplan en passen daarin de drie ontwerp vragen toe: wat zijn de kaders, wat is het doel en hoe wordt het geregeld? Zo kunnen we maatwerk leveren.
6. We participeren zowel bij de opstelling van de Nota van Uitgangspunten als over het deelomgevingsplan zelf, de wijze waarop wordt beschreven in een Kennisgeving vooraf.
7. Het (stapsgewijs) komen tot een volwaardig omgevingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied, is een continu en iteratief proces van leren en bijstellen.
8. We maken de Amersfoortse aanpak voor verordeningen en de bruidsschat in de pilot Hoogland (1e deelplan).

Voor een handig uitgebreider overzicht wordt verwezen naar de samenvatting op pagina 3 van het Transitieplan, via deze link

De verordening fysieke leefomgeving Amersfoort (verordening floA)

Lang niet alle regels uit de verordening floA worden nu al geïmplementeerd in voorliggende wijziging. De volgende activiteiten worden nu opgenomen: het vellen van een houtopstand, bruikbaarheid ten aanzien van de weg (het aanleggen, beschadigen en veranderen van een weg en het maken veranderen van een uitweg) en handelsreclame.

De volgende activiteiten blijven voorlopig in de verordening: bruikbaarheid aanzien van de weg (plaatsen van voorwerpen op of aan openbare plaats en terrasvergunning), standplaatsen en markten, evenementen, erfgoed, geluid en gesloten bodemenergiesystemen. Eén van de redenen is dat deze activiteiten naast een fysiek component (B&W bevoegdheid) ook een openbare orde component bevatten (burgemeestersbevoegdheid). Dit betekent concreet dat de aanvrager een vergunning zou moeten aanvragen via het DSO voor het fysieke component en separaat een aanvraag moet doen voor het openbare orde component bij de gemeente voor een en dezelfde activiteit. Het verlenen van twee vergunningen voor 1 activiteit is met het oog op de dienstverlening onwenselijk. Nader wordt nog bekeken welke activiteit nog meer een plek zou moeten krijgen in het omgevingsplan. De VNG is ook aan de slag met het maken van modelverordeningen voor deze activiteiten.

Plan-mer beoordeling

Er is een aanmeldnotitie plan-mer-beoordeling opgesteld voor de omgevingsplanwijziging Hoogland inclusief de vertaling van de aangepaste milieuregels uit de bruidsschat. De conclusie is dat de omgevingsplanwijziging Hoogland inclusief opname van gewijzigde bruidsschatregels niet leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten, die tot een plan-mer procedure zou leiden.

Eenzijds omdat de omgevingsplanwijziging geen mogelijkheid biedt voor mer-plichtige en/of mer-beoordelingsplichtige activiteiten, anderzijds omdat de gewijzigde bruidsschatregels leiden tot aanscherping van de milieuregels en daarmee juist tot beperking van de eventuele negatieve milieueffecten.

Deze notities zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Het Amersfoorts casco

De standaardopbouw van een hoofdstuk in het Omgevingsplan Amersfoort is als volgt:

- Afdeling
- Paragraaf
- Subparagraaf
- Subsubparagraaf
- Artikel

Verder werken we in de standaardopbouw met:

- oogmerk,
- normadressaat,
- toepassingsbereik
- een gebod, verbod, vergunningplicht of melding
- aanvraagvereisten
- beoordelingsregels en eventueel

vergunningvoorschriften

In Hoofdstuk 2 worden **de doelen** van het omgevingsplan benoemd. In het omgevingsplan moet voor iedere regel duidelijk zijn waar en voor welke activiteit hij geldt. Wanneer voor regels in het omgevingsplan geen **toepassingsbereik** wordt gegeven, gelden ze in principe voor alle activiteiten op het gehele grondgebied, tenzij er een werkingsgebied is gekoppeld aan de betreffende regel. In de regels van het omgevingsplan worden ook **oogmerken** gesteld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 3 is gereserveerd voor regels over een programmatische aanpak.

De hoofdstukken 4, 5 en 6 vormen het hart van het omgevingsplan. Waarbij hoofdstuk 4 uitgaat van de te beschermen waarde en kwaliteiten van de fysieke leefomgeving waarbij de regels gelden voor het hele grondgebied. Hoofdstuk 4 bevat naast thema's met te beschermen waarden en kwa-

liteiten, zoals bijvoorbeeld archeologie, cultureel erfgoed en ecologie, ook de milieuthema's met regels die gelden voor het hele grondgebied van de gemeente Amersfoort. Zoals bijvoorbeeld bodem, geluid, geur en licht.

In hoofdstuk 5 gaat uit van het benutten van de fysieke leefomgeving via activiteiten die gelden voor het hele grondgebied en bevat een aantal activiteiten die afkomstig zijn uit de verordening fysieke leefomgeving zoals het vellen van een houtopstand, bruikbaarheid ten aanzien van de weg (het aanleggen, beschadigen en veranderen van een weg en het veranderen van een uitweg).

In hoofdstuk 6 gaat over het benutten van de fysieke leefomgeving door het regelen van de toegedeelde activiteiten met gebruiksruimte (de voormalige bestemmingen) zoals bedrijf, horeca, kantoor, verkeer, enz.

De naamgeving van de hoofdstukken 7 t/m 13 spreken voor zich en hoeven geen aparte inhoudelijke toelichting. De hoofdstukken 13 t/m 21 zijn gereserveerd voor nadere invulling of uitwerking.

In hoofdstuk 22 is de bruidsschat opgenomen welke is aangepast aan de hand van de eerder genoemde Amersfoortse analyse van de bruidsschat zoals opgenomen in 12 deelrapportages.

In de hoofdstukken 22a, 22b, 22c etc. zullen de wijzigingen van het omgevingsplan worden opgenomen die met een TAM-IMRO worden gemaakt en vastgesteld door de raad. Kort gezegd houdt TAM-IMRO omgevingsplan in dat de oude IMRO-standaard voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet (nieuw juridisch kader, oude techniek).

Het TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) die in de beginperiode van de Omgevingswet kan worden gebruikt als het omgevingsplan nog niet in STOP/TPOD (de nieuwe plansoftware techniek) kan worden opgesteld of gewijzigd.

Motivering vaststellingsbesluiten

Naast de algemene toelichting en de artikelsgewijze toelichting is er ook nog de motivering van vaststellingsbesluiten die van groot belang zijn.

De regels in het omgevingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad voordat ze in werking treden welke vergezeld gaan van een motivering. Voor een deel kunnen die een inhoudelijke overlap hebben met de artikelsgewijze toelichting, maar ze kunnen ook een gebiedsgewijze toelichting bevatten. Wanneer bijvoorbeeld met een wijziging van het omgevingsplan een bepaalde gebiedsontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, dan bevat de motivering van het vaststellingsbesluit de onderbouwing van die gebiedsontwikkeling. Achterliggende onderzoeken zoals geluidsonderzoek, verkeeronderzoek en milieueffectrapportages maken dan ook geen deel uit van de algemene toelichting van het omgevingsplan, maar zijn onderdeel van de motivering van het vaststellingsbesluit.

-

W

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.70 Beoordelingsregels

- a. Het uitgangspunt bij aanleg of wijziging van een weg is voldoen aan de standaardwaarde of (bij wijziging van de weg) geen toename van de geluidbelasting. Als hieraan niet kan worden voldaan moeten maatregelen worden genomen om de geluidbelasting te verlagen tot de standaardwaarde of de heersende waarde. Pas als dit ondanks maatregelen niet lukt, is afwijken van de standaardwaarde mogelijk. Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.

b.

- e b. Art. 5.78p van het Bkl geeft aan dat de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld moet worden. Het gecumuleerde geluid is aanvaardbaar als de toename van het gezamenlijk geluid maximaal 5 dB is. Onder de Wet geluidhinder was 5 dB ook de maximale toename bij een reconstructie.

X

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.726.73 Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Als een beroep en bedrijf aan huis kan bijvoorbeeld gedacht worden aan kapper (publieksgericht; met vergunning mogelijk, zie artikel 6.736.74) of belastingadviseur, maar bijvoorbeeld niet aan een werkplaats of opslag van gevaarlijke stoffen. Hierover zijn bepalingen opgenomen afdeling 22.3 en in het BAL. De achterliggende reden is dat er geen overlast voor de omgeving plaatsvindt en/of veiligheidsrisico's toenemen. In subsubparagraaf 4.3.3.1.5 worden daarnaast voorwaarden gesteld aan geluid, geur en trillingen die worden geproduceerd door de beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis.

Y

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.746.75 Vergunningplicht en beoordelingsregels voor kamerverhuur

I Overzicht Documentenbijlagen

<i>Cultuurhistorisch rapport</i>	/joinid/pubdata/gm0307/2026/f786e1ebf04093a91a0a6cc767f597/hid@20260428;11331944
<i>Groencompensatie</i>	/joinid/pubdata/gm0307/2026/036b0102c57430b93ed9cb47877626/hid@20260428;11331944
<i>Beoordeling groencompensatie</i>	/joinid/pubdata/gm0307/2026/d3e1da8c5b14debae3c8b1603834d/hid@20260428;11331944
<i>Voortoets natuur</i>	/joinid/pubdata/gm0307/2026/997aee15e2b741119aea6c98c374aae3/hid@20260428;11331944
<i>Ecologische QuickScan</i>	/joinid/pubdata/gm0307/2026/62e975b39a1e4eb4a07479799cf8e2e/hid@20260428;11331944
<i>Rapportage ecologisch werkprotocol</i>	/joinid/pubdata/gm0307/2026/af48c7c660ac46b2alb1d046b0c6a8d9/hid@20260428;11331944
<i>Boominventarisatie</i>	/joinid/pubdata/gm0307/2026/11f7ceed8df442afaf6ea04fd7ecb642b/hid@20260428;11331944
<i>Archeologisch Programma van Eisen</i>	/joinid/pubdata/gm0307/2026/cbe8e27ae8c849a1ac3710a3062c3f57/hid@20260428;11331944
<i>Bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm0307/2026/41a13e0802e4102aa83f818748d7ca/hid@20260428;11331944
<i>Watertoets</i>	/joinid/pubdata/gm0307/2026/2af51cae87c4d02866a1a3e57229b94/hid@20260428;11331944
<i>Zienswijzennota -wijziging Omgevingsplan gemeente Amersfoort (Oude Kerklaan 15 en technische wijzigingen)</i>	/joinid/pubdata/gm0307/2026/67dc5a0e343244049c80e4c132cea45/hid@20260428;11331944

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In mei 2025 heeft EGJS Vastgoed B.V. een aanvraag ingediend voor de herontwikkeling van het perceel aan de Oude Kerklaan 15 in Hoogland. Het plan betreft de herontwikkeling van het perceel van het voormalig pannenkoekenrestaurant 'De gloeiende Gerrit', waarbij de huidige boerderij wordt verbouwd tot twee woningen en daarnaast acht woningen op het perceel worden toegevoegd. Tot slot wordt een deel van het plangebied ontwikkeld tot openbare ruimte die ten dienste staat van de ontsluiting van de nieuwe woningen.

Op basis van het Omgevingsplan gemeente Amersfoort, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2025, geldt ter plaatse van het plangebied 'horeca van categorie 1'.

Het realiseren van woningen is op deze plek niet toegestaan. Om het plan mogelijk te maken is het wijzigen van het omgevingsplan noodzakelijk. Het voorliggende document voorziet in de motivering van het wijzigingsbesluit. Met dit wijzigingsbesluit wordt de herontwikkeling van het perceel en daarmee de realisatie van 10 woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied

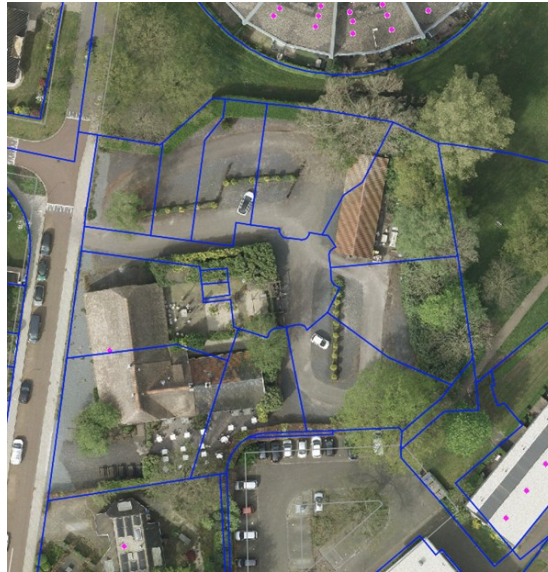
Het onderhavige plan maakt de herontwikkeling van de Oude Kerklaan 15 mogelijk, waarbij op het perceel van het voormalig pannenkoekenrestaurant 'De Gloeiende Gerrit' 10 woningen worden gerealiseerd. Het perceel stond kadastraal bekend als Hoogland, sectie D, nummer 3277 en beslaat een oppervlakte van ongeveer 4140 m². Ook het perceel Hoogland, sectie D, nummer 3273 is onderdeel van de herontwikkeling. Inmiddels is het perceel ten behoeve van deze ontwikkeling kadastraal gesplitst.

Afbeelding 1: Plangebied Oude Kerklaan 15 (lichtblauw gearceerd)



bron: kadastralekaart.com

Afbeelding 2: Nieuwe kadastrale situatie



bron: Geopoort

Het plangebied bestaat voor een groot deel uit terreininrichting ten behoeve van parkeren bij het voormalige restaurant. Daarnaast zijn twee bouwvolume's aanwezig in de vorm van het restaurant en het hierbij horende bijgebouw.

1.3 Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit 7 hoofdstukken. Na de inleiding in dit hoofdstuk, volgt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling uiteengezet en wordt de ontwikkeling hieraan getoetst. In hoofdstuk 4 worden alle andere relevante aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het participatieproces beschreven, waar in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid wordt getoetst. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de belangenafweging en de conclusie beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Omgeving

Het perceel aan de Oude Kerklaan 15 is gelegen in het noordoostelijk deel van het dorp Hoogland binnen het stedelijk gebied van Amersfoort. De locatie is gelegen op de grens van Hoogland en de wijk Kattenbroek in Amersfoort. Hoogland heeft een dorps karakter en wordt gekenmerkt door laagbouw woningen en een concentratie van gemengde functies rond de Zevenhuizerstraat. De Oude Kerklaan is een uitvalsweg van deze Zevenhuizerstraat en aan deze weg zijn vooral één gezinswoningen uit de jaren '60 gelegen. De locatie aan de Oude Kerklaan 15 vormt in de huidige situatie een uitzondering op deze woonfunctie.

Perceel Oude Kerklaan 15

Het gaat hier namelijk om een locatie die de afgelopen jaren in gebruik is geweest als horeca aangelegenheden. Het perceel is dan ook ingericht ten behoeve van deze horecafunctie en is grotendeels verhard. Deze verharding is onder andere aangebracht om bezoekers een parkeerplaats te bieden, maar ook om deze parkeerplaatsen te ontsluiten en bezoekers buiten een zitplaats te bieden.

Afbeelding 3: Luchtfoto Oude Kerklaan 15 en omgeving



bron: Geopoort

Bebouwing

Naast de bestaande verharding is op het perceel 657 m² aan bebouwing aanwezig. Het gaat hier om de cultuurhistorisch waardevolle boerderij waarin het restaurant 'In den gloeiende Gerrit' gevestigd was en het daarbij horende bijgebouw dat is gebouwd op het noordoostelijk deel van het perceel. Het hoofdbouw betreft de L-vormige hallenhuisboerderij uit 1724 en heeft een oppervlakte van 537 m². De boerderij is door de eeuwen heen flink verbouwd, waardoor van de oorspronkelijke onderdelen weinig over is gebleven. De lange zijde (de oorspronkelijke vorm van de boerderij) van het gebouw is georiënteerd op de Oude Kerklaan, en wordt gekenmerkt door een rieten kap met wolfseinden. De uitbouw van deze hoofd-massa dateert uit 1944 en is haaks gebouwd op de hallenhuisboerderij. De uitbouw heeft een lagere nok met een Oudhollands pannendak zonder wolfseind. In de hoek achter het L-vormige gebouw is het voormalig buitenterras gelegen, welke is omsloten door een haag. Het op het noordoostelijk deel van het perceel gelegen bijgebouw met een symmetrische kap stamt uit 1961 en heeft een oppervlakte van 120 m². Een uitgebreide beschrijving van de bestaande bebouwing is te vinden in het cultuurhistorisch rapport, zoals opgenomen in bijlage Cultuurhistorisch rapport .

Groen

Aan de noord- en zuidzijde is het perceel omsloten door een hoog uitgegroeide haag. De oostzijde van het perceel wordt afgeschermd door een breed uitgegroeid struweel met verschillende bomen. Het perceel zelf is, zoals eerder aangegeven, grotendeels verhard ten behoeve van de parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden van elkaar gescheiden door sierbeplanting, welke ook is aangebracht om een route aan te brengen voor komend en vertrekkend verkeer.

Afbeelding 4: Huidige inrichting plangebied



2.2 Nieuwe situatie

Bebouwing

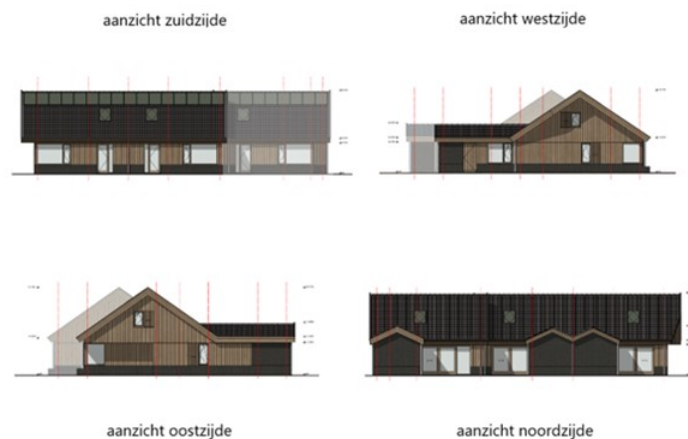
In het kader van de herontwikkeling, wordt de huidige L-vormige boerderij verbouwd, waarbij de architectonisch ondergeschikte uitbouw wordt gesloopt. Het overgebleven hoofdvolume wordt gesplitst in 2 delen en gereed gemaakt voor bewoning, waardoor een royale twee-onder-één-kapper ontstaat met een totaal bruto vloeroppervlakte van ongeveer 450m². Om dit mogelijk te maken dienen de kap, spanten en binnenwanden van de boerderij te worden aangepast of gesloopt.

Naast de aanbouw van de boerderij wordt ook het huidige bijgebouw gesloopt. Hierdoor ontstaat ruimte op het perceel om daarnaast ook een achttal woningen te realiseren. Het gaat hierbij om een tweetal twee-onder-één-kappers, drie geschakelde woningen en één vrijstaande woning. De woningen zijn gelegen langs de ontsluiting van het nieuwe woonerf.

Geschakelde woningen

Ten noorden van de boerderij worden drie enkellaagse woningen met kap gerealiseerd in een geschakelde constructie. De kap wordt uitgevoerd als een zadeldak. De meest oostelijk gelegen woning van de drie, verspringt in de gevel om onderlinge differentiatie aan te brengen in de bouw. Qua materialisering en kleurstelling wordt gebruik gemaakt van donker metselwerk met donkere voeg, houten gevelbekleding en houten boeidelen. Het zadeldak betreft een symmetrische kap (welke net als de gevel verspringt) welke wordt uitgevoerd met een keramische blauw gesmoorde dakpan. Op het dak worden PV-panelen geplaatst en voor daglichttoetreding op de verdieping worden dakramen aangebracht.

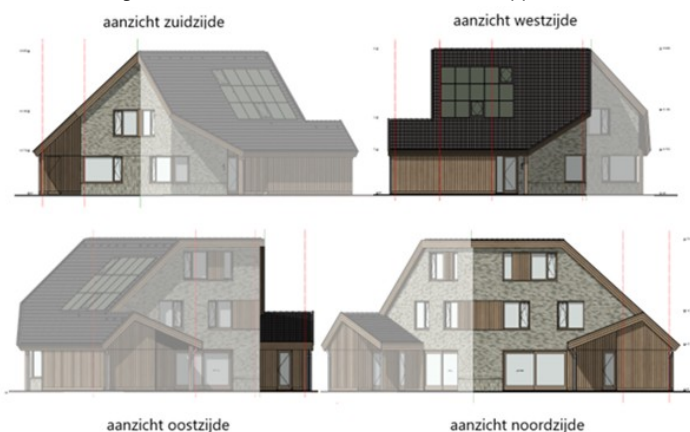
Afbeelding 5: Overzicht aanzichten geschakelde woningen nieuwbouw



Twee-onder-één-kapwoningen

Op de oost- en zuidoostzijde van het perceel worden een tweetal twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. De woningen bestaan uit 3 bouwlagen en komen qua materialisering en kleurgebruik voor een groot deel overeen met de andere nieuwe woningen op het erf. Dit houdt in dat gebruik wordt gemaakt donker waalformaat metselwerk met een donkere voeg, houten gevelbekleding, houten boeidelen en keramische dakpannen.

Afbeelding 6: Overzicht aanzichten twee-onder-één-kapper nieuwbouw

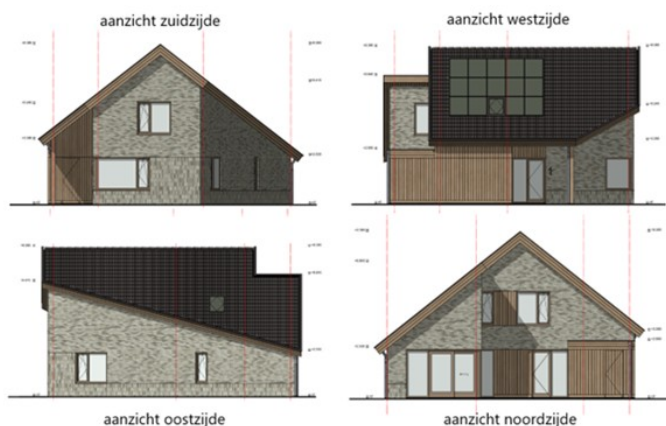


Aan de straatzijde hebben de gebouwen raampartijen op de begane grond en eerste verdieping, waar de achterzijde van de woningen ook raampartijen heeft op de 2e verdieping. De bruto vloeroppervlakte bedraagt per woning (inclusief de inpandige bergingen) ongeveer 255 m².

Vrijstaande woningen

In het ontwerp van de vrijstaande woning is, net als bij de andere nieuwe gebouwen, gebruikt gemaakt van een combinatie van hout en metselwerk met strakke lijnen. De woning heeft een asymmetrisch zadeldak met schuin aflopende dakranden en enkele dakramen. Deze architectuur zorgt ervoor dat de woning vanaf de zuidzijde (straatkant) gezien een 'traditionele' verschijningsvorm heeft. Door de verschillende gevelverspringingen, insneden en verschillende materiaalkeuzen, ontstaat vanaf de zijkanten gezien een speels contrast en interessante volumewerking. De noordzijde van de woning wordt daarentegen gekenmerkt door grote glaspartijen, gericht op het bij de woning horende perceel.

Afbeelding 7: Overzicht aanzichten vrijstaande woning nieuwbouw

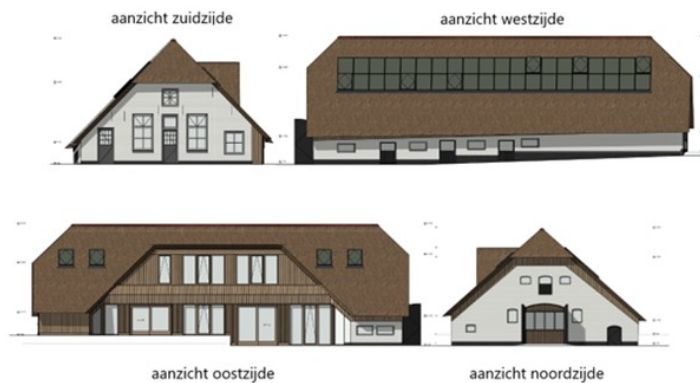


Qua materiaalgebruik vertoont de vrijstaande woning vooral overeenkomsten de twee-onder-één-kappers. Hierin wijkt de kleurstelling van de gevelsteen wel af. De afwerking van deze woning is namelijk lichter, met een grijs en bruin metselwerk met een lichte voeg.

Boerderij

De gevel van de boerderij, vanaf de Oude Kerklaan gezien, blijft ongewijzigd. Op het dak worden wel enkele wijzigingen aangebracht met het aanbrengen van dakramen en PV-panelen. Doordat deze wijzigingen vlak op het dak worden aangebracht, en de gevel ongewijzigd blijft, blijft de karakteristieke verschijningsvorm van de hallenhuysboerderij behouden. De meeste wijzigingen worden verricht aan de oostgevel van de boerderij. Zo wordt hier een insnede gemaakt in gevel op de begane grond en wordt hier een opbouw op geplaatst welke boven het zadeldak uit komt. In deze nieuwe gevel, die 2 bouwlagen bestrijkt, worden grote glaspartijen gerealiseerd. De nieuwe gevel wordt grotendeels uitgevoerd met houten gevelbekleding.

Afbeelding 8: Overzicht aanzichten boerderij na renovatie



Welstand

Voor de te ontwikkelen woningen is een omgevingsvergunning aangevraagd. In dat kader is een welstandstoets gevraagd aan de gemeentelijke stadsbouwmeester voor de 8 nieuwbouwwoningen. De boerderij betreft een beeldbepalend pand. Daarom is het transformeren van dit pand naar 2 woningen beoordeeld door de subcommissie erfgoed. De beoordeling van de stadsbouwmeester luidt: *"De stadsbouwmeester is van oordeel dat het bouwen van 8 woningen op het perceel Oude Kerklaan 15 voorstelbaar is. De woningen passen goed in de omgeving. Niet alleen door het ontwerp, maar ook door de materiaal en kleurkeuze. De warmtepomp is toegevoegd, uit het zicht geplaatst achter de woning. De stadsbouwmeester is dus positief over het plan."*

Op grond van de ingediende gegevens is de stadsbouwmeester van oordeel dat het plan, getoetst aan de gebiedscriteria "Bebouwing langs oude linten" paragraaf 4.3 van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2017, voldoet.

De beoordeling van de subcommissie erfgoed luidt: *"De subcommissie is van oordeel dat het plan een verbetering heeft ondergaan. De vorige adviezen zijn opgevolgd waardoor het historische karakter van de boerderij meer tot zijn recht is gekomen. Het isoleren van de ramen en de uitwerking van de kaplijn zullen nog een gedetailleerde uitwerking vragen, maar dit kan in de uitvoering worden afgestemd met Monumentenzorg. Daarbij moeten ook de uitwerking van de gevelverhoging en het verloop van de daklijn worden uitgewerkt."*

De subcommissie erfgoed concludeert daarmee dat het plan aanvaardbaar is, mits de uitvoering (met name wat betreft de kaplijn en de isolatie en detaillering van de ramen) wordt afgestemd met Monumentenzorg.

Verharding

Zoals eerder in deze paragraaf beschreven, is het huidige erf vrijwel volledig verhard ten behoeve van de parkeerplaatsen en de terrassen. In de nieuwe situatie wordt dit teruggebracht naar (half)verharding voor de ontsluiting van de woningen en de parkeerplaatsen. Om zowel de parkeerplaatsen van de verschillende woningen bereikbaar te maken, als ook de routing van het bestemmingsverkeer goed te laten verlopen wordt centraal in het plangebied een kleine rotonde gerealiseerd.

Afbeelding 9: Inrichtingsplan Oude Kerklaan 15



Parkeerplaatsen voor de verschillende woningen worden grotendeels op eigen terrein gerealiseerd, met uitzondering van de woningen D1 (meest noordelijke boerderijwoning) en A2 (middelste geschakelde woning). Voor de geschakelde woningen wordt 1 parkeerplaats per woning gerealiseerd, met 1 bezoekersparkeerplaats. De twee-onder-één-kappers krijgen elk 2 parkeerplaatsen per woning tot hun beschikking. Parkeerplaatsen bij deze woningen zijn toegankelijk vanaf de Oude Kerklaan.

Bepanting

De bomen op de oostelijke en noordoostelijke perceelsgrens blijven behouden. Daarnaast worden hagen geplaatst om daarmee de perceelsgrenzen van de woningen op een landschappelijke wijze te omkaderen. Ook worden heesters geplant voor de woningen en in de 'rotonde'. Tot slot wordt het verwaarloosde struweel op de oostelijke plangrens onderhouden en wordt hier een haag geplant om tot een eenduidige haag te komen, die het gehele plangebied begrenst.

Er is een groencompensatietabel ingevuld, zie bijlagen Groencompensatie en Beoordeling groencompensatie. Er is in deze tabel rekening gehouden met de bomenkap in de tabel. Deze bomenkap leidt namelijk tot forse minpunten. Ondanks dit is de groencompensatie akkoord, omdat in de praktijk de tabel hier erg streng uit komt. Het is voor initiatiefnemers dan bijna niet mogelijk om minpunten nog te compenseren als er niet heel veel bomen worden aangeplant. In dit geval worden echter wel veel hagen gerealiseerd, waardoor er toch voldoende groencompensatie plaatsvindt. Het plan is daarmee akkoord bevonden.

2.3 Huidige planologische situatie

De vigerende juridisch-planologische situatie van het besluitgebied is vastgelegd in het op 14 oktober 2025 vastgestelde Omgevingsplan gemeente Amersfoort.

Binnen de grenzen van het plangebied geldt de gebruiksactiviteit 'horeca van categorie 1'. 'Wonen' en de daarbij horende terreininrichting zijn ter plaatse van deze gebruiksactiviteit niet toegestaan, waardoor de herontwikkeling van het perceel binnen de regels van het op 14 oktober vastgestelde Omgevingsplan gemeente Amersfoort niet mogelijk is. Om de woningbouw aan de Oude Kerklaan 15 mogelijk te maken wordt daarom het Omgevingsplan gemeente Amersfoort gewijzigd ter plaatse van de locatie Oude Kerklaan 15.

3 Toetsing aan beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereik-

baarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Door de beperkte omvang van onderliggend plan is de NOVI niet specifiek van belang. Het plan raakt door de beperkte omvang niet aan nationale belangen of andere nationale ruimtelijke opgaven. Desalniettemin draagt deze ontwikkeling bij aan het vergroten van de woningvoorraad in Amersfoort en komt het tegemoet aan de woningbehoefte. Indirect draagt het plan, ondanks haar beperkte omvang, bij aan het creëren van sterke en gezonde steden en regio's.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 1 april 2021 is de omgevingsvisie provincie Utrecht in werking getreden. In deze omgevingsvisie geeft de provincie Utrecht aan dat de ruimte in de provincie beperkt is, terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dit resulteert er in dat de provincie de uitdagende opdracht heeft om keuzes te maken waarbij inwoners en bedrijven kunnen groeien, zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving. De provincie Utrecht heeft daarom als uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin duurzame energie een plek heeft;
- met vitale steden en dorpen;
- die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft

Slim combineren

Met het 'slim combineren' bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. Bijvoorbeeld door bij het versterken van de rivierdijken ontwikkeling mogelijk te maken voor nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zonne- en windenergie.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

De vraagstukken waar de provincie voor staan kan zij niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie, medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

Planspecifiek

De provincie geeft aan voorkeur te hebben voor binnenstedelijke ontwikkelingen. Onderhavige ontwikkeling draagt aan de provinciale ambities bij.

Klimaatbestendig en waterrobuust

De provincie wil de fysieke leefomgeving klimaatbestendig en waterrobuust maken. Het is belangrijk dat bij ontwikkelingen rekening gehouden wordt met een robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Onderdeel van een klimaatbestendige leefomgeving is klimaatadaptief bouwen. Om dit te stimuleren heeft de provincie Utrecht het initiatief genomen om met zoveel mogelijk gemeenten, bouwers, ontwikkelaars en waterschappen afspraken te maken over het 'klimaatrobuust' maken van gebouwen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de nota 'Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht'. In de nota is klimaatadaptief bouwen onderverdeeld in de volgende thema's: hitte, droogte, wateroverlast, gevolgbeperving van overstromingen, biodiversiteit & natuurinclusiviteit en bodemdaling.

Bodem en Waterprogramma

De provincie wil het watersysteem robuuster maken. Dit in verband met de druk waaronder het water is komen te staan. Door droogte is vraag naar (grond)water en drinkwater hoog, vooral tijdens perioden van hoge temperatuur en droogte. Eveneens kan tijdens perioden het grote hoeveelheden neerslag het hemelwater niet altijd voldoende in de bodem infiltreren wat kan leiden tot wateroverlast. Met de beoogde ontwikkeling wordt er rekening gehouden met het water in de omgeving van het plangebied.

Regio Amersfoort

Samengevat kiest de provincie Utrecht in de regio Amersfoort voor groei binnen de bestaande stedelijke zones rondom OV-knooppunten, waarbij het versterken van de mobiliteit (hoogwaardig openbaar vervoer, fietsroutes), het structureren van werkgebieden, het ontwikkelen van groen- en waterstructuren en het stimuleren van energietransitie centraal staan. Dit poogt zij te bereiken via een integrale, gebiedsgerichte samenwerking met gemeenten en regio-samenwerkingsverbanden.

Conclusie

In het kader van onderliggend plan wordt de bestaande boerderij verbouwd tot een tweetal woningen en worden op het perceel 8 woningen gerealiseerd met verschillende typologieën (vrijstaand, twee-onder-één-kap en geschakeld). Door het bestaande perceel te transformeren binnen het bestaande bebouwde gebied, en daarbij extra woningen toe te voegen, wordt het woningaanbod verhoogd, waarmee de leefbaarheid en de vitaliteit van het dorp Hoogland toenemen. Daarnaast wordt hiermee aangesloten op het provinciale uitgangspunt 'concentreren'. Door te bouwen binnen het reeds bebouwde gebied aan de Oude Kerklaan 15, blijft op andere plekken ruimte over voor andere zaken dan wonen. Op het perceel aan de Oude Kerklaan verdwijnt daarnaast een groot deel van de erfverharding, om ruimte te maken voor de ontsluiting, de woningen en de perceelsinrichting bij de tuinen. Hierbij is ruimte voor landschappelijke versterking, waarbij klimaatbestendig en waterrobuust wordt gebouwd. Gezien het voorgaande kan daarom geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in lijn is met de omgevingsvisie van de provincie Utrecht.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

Het beleid van de Omgevingsvisie wordt uitgevoerd met behulp van de Omgevingsverordening en Programma's.

Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie

Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van ongeveer 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Programma's

Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven.

Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er

voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere keer zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Planspecifiek

Het beoogde initiatief is in de omgevingsverordening aangeduid als 'Stedelijk gebied'. De woningen die worden toegevoegd passen binnen de in de voorwaarden gestelde plancapaciteit (welke voortkomen uit het Provinciaal Programma Wonen en Werken). De ontwikkeling die plaatsvindt aan de Oude Kerklaan 15 is daarmee passend binnen de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040

De Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040 is een aanvulling op de Structuurvisie Amersfoort 2030 (2013). Er is de afgelopen jaren veel veranderd in Amersfoort en de komende jaren zal er nog veel meer veranderen. De stad groeit omdat het voor veel mensen een aantrekkelijke plek is om te wonen, te werken en te recreëren. En vanwege economische ontwikkelingen, klimaatverandering en energietransitie zal de stad op verschillende plekken ingrijpend aangepakt moeten worden. De visie en strategie zijn samen met de ambities en doelen voor het beleid voor de fysieke leefomgeving vertaald in zes integrale opgaven.

1. Een groene stad in een groene omgeving die water omarmt;
2. Een duurzame CO₂-neutrale stad;
3. Een stad met een duurzame mobiliteit;
4. Een inclusieve en aantrekkelijke stad om in te wonen;
5. Een stad met een veelzijdige en veerkrachtige economie;
6. Een stad waarin voorzieningen meegroeien.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan meerdere ontwikkelopgaven uit de omgevingsvisie. Zo draagt het plan bij aan een inclusieve stad door met het woningprogramma een bijdrage te leveren aan de vergrijzingsopgave, die in Hoogland bijzonder groot is. De bouw van een drietal levensloopbestendige woningen ondersteunt hierbij de wens van inwoners om langer zelfstandig te kunnen wonen. Daarnaast worden de woningen gebouwd conform de nieuwste BENG-standaarden met duurzame materialen, waarmee het woningbouwplan eveneens bijdraagt aan duurzame woonvormen. Ook blijft in het woningbouwplan de cultuurhistorisch waardevolle boerderij behouden en blijft dit gebouw door de

vormgeving van de nieuwe woningen visueel het hoofdgebouw op het erf. Dit resulteert in een aantrekkelijk woningbouwplan voor verschillende doelgroepen met oog voor het behoud van cultuurhistorie en de versterking van de landschappelijke kwaliteiten.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de gemeente.

3.3.2 Groenvisie Amersfoort 2030

Op 8 november 2016 heeft de gemeenteraad van Amersfoort de 'Groenvisie Amersfoort 2030' vastgesteld. Met de groenvisie wil de gemeente de kwaliteit van de groenstructuur verbeteren. De groenvisie benadrukt dat Amersfoort een groene stad is, maar dat meer groen van belang is. De doelen van de groenvisie worden aan de hand van een aantal thema's verwoord:

- Stad van de groene ruimte
- Biodivers Amersfoort
- Recreatief Amersfoort
- Eetbaar Amersfoort
- Klimaatbestendig Amersfoort
- Boomrijk Amersfoort

Groencompensatiebeleid

Aan de hand van de groenvisie heeft de raad van Amersfoort op 31 mei 2022 het Groencompensatiebeleid vastgesteld. Ruimtelijke plannen die niet passen in het geldende bestemmingplan dienen getoetst te worden aan het groencompensatiebeleid. De toetsing bestaat uit een stappenplan dat de initiatiefnemer dient te doorlopen.

Planspecifiek

Onderdeel van onderliggend plan is de herinrichting van het perceel aan de Oude Kerklaan 15. In de huidige situatie bestaat een groot deel van het erf uit erfverharding ten behoeve van het voormalige pannenkoekenhuis. De erfverharding zal plaats maken voor een nieuwe erfontsluiting, woningen en landschappelijke inpassing. Hierbij maakt het verwaarloosde struweel op de oostelijke perceelsgrens plaats voor een eenduidige haag, die aansluit op de reeds aanwezige haag op de noordelijke perceelsgrens. Eveneens worden heesters gepland voor de nieuwe woningen en in de 'rotonde'. Zie 2.2 en bijlage Groencompensatie en Beoordeling groencompensatie voor de groencompensatietabel.

Het nieuwe openbare gebied, en de tuinen bij de verschillende nieuwe woningen worden daarmee gekenmerkt door veel groen, waarbij verhardingen alleen worden gerealiseerd waar dat echt nodig is. Dit is goed voor waterhuishouding en de in het plangebied aanwezige flora en fauna. De plannen zijn daarmee zo vormgegeven dat mogelijke negatieve effecten op deze waarden zoveel als mogelijk beperkt worden. In 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.3.3 Omgevingsprogramma Groen-Blauw 2040

Het omgevingsprogramma Groen-Blauw 2040 is op 30 januari 2024 vastgesteld. Het doel van het omgevingsprogramma is om Amersfoort gezond, groen en leefbaar te houden. Het streven is dat Amersfoort in 2040 een natuurinclusieve stad is waarin genoeg natuur in de stad is om de stad leefbaar, gezond en economisch sterk te houden. Een voorwaarde hiervoor is het behouden van het groen en het groen mee te laten groeien met de ontwikkelingen van de stad.

Het omgevingsprogramma maakt de ontwikkeldoelen van de omgevingsvisie van Amersfoort verder concreet en gekoppeld aan een programmatische aanpak.

De doelen van het omgevingsprogramma zijn:

- a. Een groene stad met water;
 1. De stad is klimaatbestendig
 2. Een natuurinclusieve stad met een vergrote en robuuste biodiversiteit
 3. Ruimte voor water en kwaliteit van water
- b. Bereikbaar en voldoende groen voor mensen en dieren
- c. Een gezonde leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten
 1. De inrichting van de stad nodigt uit tot bewegen en ontmoeten

Planspecifiek

Het plan heeft vooral raakvlakken met het eerste doel van het omgevingsprogramma Groen-Blauw 2040. In de huidige situatie wordt het perceel gekenmerkt door verharding ten behoeve van de voormalige horeca-aangelegenheid. Na herontwikkeling van het perceel zal er meer ruimte zijn voor biodiversiteit en natuurlijke waterinfiltratie door de afname van verharding. De realisatie van groene terreininrichting in de vorm van heesters, hagen en een plantenborder draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit. Om de waterberging goed te laten verlopen worden in het plangebied infiltratiekratten gerealiseerd. De plannen zijn zo vormgegeven dat mogelijke negatieve effecten op deze natuurwaarden zoveel mogelijk beperkt worden. In 4.10 wordt hier nader op ingegaan.

3.3.4 Deltaplan Woonopgave Amersfoort

De gemeenteraad van Amersfoort heeft op 28 mei 2019 Deltaplan Woonopgave Amersfoort vastgesteld. Het Deltaplan bevat een uitwerking van de strategie voor sociale woningbouw. Hierbij is het woonbeleid gericht op het voorzien van voldoende, betaalbare en passende woningen. Doordat de woningvraag in Amersfoort veel hoger is dan het aanbod is er sprake van een groot woningtekort. Voor grote delen van de bevolking is er daarom geen passende woning beschikbaar. Om doorstroming op de woningmarkt mogelijk te maken zet de gemeente Amersfoort in om tot 2030 per jaar ongeveer 1.000 woningen te realiseren. Lange wachtlijsten moeten zo worden opgelost en ook inwoners met een beperktere financiële slachtkracht moeten zo de mogelijkheid krijgen om een woning te kopen of te huren.

Vanuit het deltaplan wordt middels beleid en maatregelen niet alleen gefocust op sociale huur, maar ook op speciale doelgroepen, waaronder ouderen en zorgbehoevenden.

Planspecifiek

In overleg met het college is gekozen om maatwerk toe te passen op de percentages sociale huur en middenhuur zoals genoemd in het Deltaplan. Concreet houdt dit in dat de standaardverdeling volgens het Deltaplan ten aanzien van het aandeel sociale en middeldure woningen is losgelaten, om middels optimale benutting van ruimtelijke mogelijkheden en financiële randvoorwaarden toch een bijdrage te leveren aan de woonopgave door woningen te realiseren voor speciale doelgroepen. Het woonprogramma in onderliggend plan omvat namelijk onder andere drie wooneenheden die specifiek zijn ontworpen voor ouderen. Met de realisatie van deze levensloopbestendige woningen wordt ingespeeld op het tekort aan dit type woningen in Hoogland en de groeiende vraag naar geschikte huisvesting voor de ouderen.

De overige grondgebonden woningen in het plangebied voorzien daarnaast in het aanbod gezinswoningen, welke inspeelt op de huidige schaarste aan dergelijke woningtypen in Hoogland. Niet alleen worden ouderen de zo de kans geboden om door te stromen naar een voor hen geschiktere woning, ook wordt gezinnen zo de kans geboden om in Hoogland door te stromen naar een gezinswoning.

Met het voorgestelde programma wordt op verantwoorde wijze voorzien in een passende en haalbare woningbouwontwikkeling op deze locatie conform het Deltaplan.

4 Aspecten fysieke leefomgeving

4.1 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. In bijlage 5 bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt aangewezen. Er is alleen sprake van een mer-(beoordelings)plicht als het project kan worden aangemerkt als een project dat is genoemd in kolom 1 van de bijlage. Als dit het geval is, wordt vervolgens beoordeeld of het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2 of kolom 3. In het geval dat het project voldoet aan de voorwaarde van kolom 2, dan geldt er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan geldt er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Planspecifiek

Onderliggend plan betreft op basis van afdeling 16.4 van de Omgevingswet geen m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. De herontwikkeling van het perceel, waarbij een restaurant wordt verbouwd tot 2 woningen en 8 woningen op het perceel worden toegevoegd, betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject (J11) zoals benoemd in kolom 1 van Bijlage 5 Omgevingsbesluit. Het gaat hier immers om een kleinschalige woning-

bouwontwikkeling waarbij een tiental woningen wordt toegevoegd op een reeds bebouwde locatie binnen het stedelijk gebied woongebied. Het betreft daarmee geen uitleglocatie en er zijn op voorhand geen bijzondere milieueffecten te verwachten. Ondanks dat er geen bijzondere milieueffecten worden verwacht, wordt het plan uiteraard wel getoetst op verschillende relevante (milieu) aspecten. Denk hierbij aan milieuzonering, luchtkwaliteit, flora en fauna, bodem en geluid. Deze toetsing volgt in de komende paragrafen van hoofdstuk 4.

4.2 Activiteiten en milieuzonering

Het aspect activiteiten en milieuzonering gaat in op de invloed die activiteiten hebben op hun omgeving. In de Omgevingswet wordt in de bijlage bij artikel 1 het begrip milieubelastende activiteit (mba) gedefinieerd. Dit gaat feitelijk om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Milieubelastende activiteiten zijn niet in alle gevallen aan de orde. Er moet gecontroleerd worden of het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) instructieregels bevatten die relevant zijn voor het project.

In het gemeentelijke omgevingsplan wordt het milieuspoor verder geïntegreerd. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2024 de handleiding 'Activiteiten en milieuzonering' uitgegeven. Deze kan ook worden toegepast buiten bedrijventerreinen, in tegenstelling tot de eerdere uitgave uit 2019 en de geïntegreerde staalkaart.

Bij milieuzonering gaat het om de milieuthema's die afstandsgerelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn gereguleerd. Afstandsgerelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

De hoofdlijn van de handleiding 'Activiteiten en milieuzonering' houdt in dat de afstand tussen de geplande woningbouw en bedrijvigheid gelijk aan of groter moet zijn dan de richtafstand. Wanneer er sprake is van realisatie van woningen op kortere afstand dan de richtafstand, dan is een uitgebreid onderzoek gewenst. Wanneer de afstand groter is kan worden gesproken van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie.

In het stedelijk gebied kunnen grofweg drie soorten gebieden worden onderscheiden:

- Industrieterreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
- woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) prevaleert;
- gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca, detailhandel etc.

Planspecifiek

Om te analyseren om welk type gebied het gaat moet allereerst worden gekeken naar de planologisch juridische situatie in de directe omgeving van het plangebied. In het op 14 oktober vastgestelde Omgevingsplan gemeente Amersfoort geldt aan de Oude Kerklaan 15 de gebruiksactiviteit 'horeca van categorie 1'. Met onderliggend plan zal dit wijzigen naar de gebruiksactiviteit 'Wonen'.

In de directe omgeving van het plangebied aan de Oude Kerklaan zijn enkele niet-woon functies gelegen. Het gaat hierbij om:

- Op ongeveer 110 meter afstand van het perceel aan de Oude Kerklaan 15 is basisschool 'de Langenoord' gelegen. Het betreft een onderwijsfunctie;
- Op ongeveer 130 meter afstand van het perceel aan de Oude Kerklaan 15 is de Sint-Martinuskerk gelegen. Het betreft religieuze functie.

De VNG adviseert in haar uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' om een richtafstand aan te houden van minimaal 30 meter wanneer het gaat om de afstand van buurthuizen, kerken en basisscholen tot woningen. In onderliggend plan wordt voldaan aan deze richtafstanden.

Conclusie

Binnen het 14 oktober 2025 vastgestelde Omgevingsplan gemeente Amersfoort is ter plaatse van de Oude Kerklaan 15 de gebruiksactiviteit 'horeca' toegestaan. Door onderliggend plan zal dit wijzigen naar de gebruiksactiviteit 'wonen'. In de directe omgeving van het plangebied zijn primair de gebruiksactiviteiten

'wonen' en enkele maatschappelijke gebruiksactiviteiten als 'religie' en 'onderwijs'. Conform de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' betreft de realisatie van het tiental woningen geen ontwikkeling die wederzijdse hinder zal opleveren. Aan de genoemde richtafstanden wordt voldaan. Vanuit activiteiten en milieuzonering bezien is de onderliggende ontwikkeling dan ook niet bezwaarlijk.

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeer en ontsluiting

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatienmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeer aantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Het plangebied aan de Oude Kerklaan is gelegen in het gebied dat de gemeente Amersfoort binnen haar parkeerregels (Beleidsregels Parkeernormen Amersfoort) als de 'rest bebouwde kom'. In de omgeving van het plangebied is geconcentreerde bebouwing gelegen, maar deze geconcentreerde bebouwing heeft een lagere bebouwingsdichtheid dan het centrum en is gelegen op een grotere afstand tot de omliggende voorzieningen.

Het CROW hanteert echter geen kencijfers voor verkeersgeneratie bij horecafunctie (bar/café/restaurant/cafetaria). Voor het aantal verkeersbewegingen (mvt/e) is daarom een inschatting gemaakt op basis van oppervlakte en locatie. Conform de CROW is uitgegaan van een ligging in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' met een 'sterk stedelijke' verstedelijkingsgraad. Ingeschat wordt dat voor horeca per 100 m² vloeroppervlak 20 verkeersbewegingen plaatsvinden per dag. Ter vergelijking: functies met korte bezoeken als een bibliotheek hebben een kencijfer van 8 - 12,8 bewegingen en een kringloopwinkel heeft 15,4 - 20,7 bewegingen per dag. Het voormalig restaurant had een oppervlakte van ongeveer 520 m². Het totaal aantal verkeersbewegingen per dag komt daarmee op een berekend en ingeschat aantal van 104 verkeersbewegingen per dag.

Voor de nieuwe woningen hanteert het CROW per type woning kencijfer die leiden tot verschillende aantallen verkeersbewegingen per dag. In onderstaande tabel is de berekening van het aantal verkeersbewegingen per dag per woningtype in het plangebied getoond. Hierbij is steeds uitgegaan van de maximale norm binnen de bepaalde bandbreedte. Ter illustratie: binnen het plangebied worden 3 geschatte woningen gerealiseerd. Voor dit type woning geeft het CROW een bandbreedte van 6,7 tot 7,5 mvt/e. In de berekening is daarom gerekend met het kencijfer van 7,5 mvt/e.

tabel 1: Berekening verkeersbewegingen

Type woning	Aantal	CROW kencijfer mvt/e	Totaal mvt/e
Koophuis vrijstaand	1	7,8 - 8,6	8,6
Koophuis 2-onder-1-kap	6	7,4 - 8,2	49,2
Koophuis, tussen- of hoekwoning	3	6,7 - 7,5	22,5

In totaal komt het aantal verkeersbewegingen na realisatie van het plan op 80,3. Dit betreft een afname van een geschatte 24 verkeersbewegingen per dag ten opzichte van de oude situatie.

Ontsluiting

De Oude Kerklaan betreft een erftoegangsweg (ETW) die is bedoeld voor een lagere verkeersintensiteit (4000 tot 6000 motorvoertuigen per etmaal).

Dit type weg ontsluit veelal woningen binnen de bebouwde kom, is gericht op lage snelheid (max. 30 km/uur), en er is sprake van menging van auto's, fietsers en voetgangers. De Oude Kerklaan is daarmee

bedoeld voor uitwisseling en toegang, niet voor (hoofd)doorstroming. Gezien het aantal verkeersbewegingen per dag op het perceel zal afnemen na realisatie van voorliggend plan, zal de verkeersintensiteit op de Oude Kerklaan eveneens afnemen. Er ontstaat door de woningbouw aan de Oude Kerklaan 15 dan ook geen onveiligere of te drukkere situatie.

Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Met parkeernormen en de omvang van de ontwikkeling wordt de parkeereis bepaald.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het gebied dat in de 'Beleidsregels Parkeernormen Amersfoort' wordt aangemerkt als de 'Rest bebouwde kom'. Deze beleidsregel is bepalend voor het toepassen van de 'Parkeernormen Auto Gemeente Amersfoort 2025'. De geldende parkeernormen voor het plangebied op basis van de parkeernormen zijn:

- Voor de twee-onder-een-kap woningen dienen 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd te worden. In totaal 12 parkeerplaatsen (6x2pp);
- voor de geschakelde woningen dienen 6 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. 2 geschakelde woningen hebben een oppervlakte van 120-160 m² bvo (2x1,7pp), en 1 geschakelde woning heeft een oppervlakte van meer dan 160 m² bvo (1x2pp);
- voor de vrijstaande woning dienen 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (1x2pp).

In totaal dienen conform de 'Parkeernormen Auto Gemeente Amersfoort 2025' ten behoeve van de woningen 20 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, exclusief het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor bezoekers. Voor bezoekers zijn $10 \times 0,3 = 3$ parkeerplaatsen nodig. Omdat in het plangebied 18 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, dient het overig deel elders opgelost te worden. Uit onderstaande blijkt dat dit mogelijk is in het openbaar gebied.

Afbeelding 10: Ontsluiting en parkeren perceel Oude Kerklaan (parkeerplaatsen in zwarte kaders)




Om te beoordelen of de 5 ontbrekende parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgevangen kunnen worden is een parkeeronderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek (uitgevoerd op 3 februari 2026) blijkt dat de parkeerdruk overdag rond de 50% ligt, in de avond rond de 64% en 's nachts rond de 67%. Aangezien het hier gaat om het oplossen van 5 parkeer-

plaatsen (waarvan 3 voor bezoekers en 2 voor bewoners) op de openbare weg, zou de maximale parkeerdruk in de avond dan op $(253+5)/395= 65\%$ uitkomen en in de nacht op $(263+5)/395= 68\%$). Daarbij mag ervan uit worden gegaan dat de 3 bezoekersparkeerplaatsen in de nacht niet worden gebruikt, dus dat de parkeerdruk eerder $(263+2)/395= 67\%$ is. De toename is dus minder dan 2% en is hoe dan ook nog steeds ruim onder de 75% volgens de beleidsregels Parkeernormen Amersfoort, art. 9 lid 4d.

Afbeelding 11: Onderzoeksgebied en resultaten parkeeronderzoek



dinsdag			
14:00-16:00	395	195	49,37
20:00-22:00	395	253	64,05
woensdag			
00:00-02:00	395	263	66,58

De beleidsregels stellen dat bij het oplossen van een parkeervraag op de openbare weg moet gaan om bezoekers (en dus niet bewonersparkeren). Nu het realiseren van die 2 bewonersplaatsen op het eigen terrein ten koste zouden gaan van de kwaliteit van het plan (er is minder ruimte voor groen) en uit het parkeeronderzoek blijkt dat er op de openbare weg nog voldoende parkeerruimte is, is het goed te motiveren dat op dit punt wordt afgeweken van de beleidsregels.

Het parkeeronderzoek is uitgevoerd in een cirkel van 250 meter rondom de nieuwbouwlocatie, zoals de beleidsregel aangeeft.

4.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregelgeving uit de Omgevingswet.

De uitgangspunten, begrippen en systematiek van de Wet natuurbescherming zijn de afgelopen jaren al zoveel mogelijk afgestemd op de vergunning- en ontheffing verlening onder de Omgevingswet. De regels uit de Wet natuurbescherming zijn beleidsneutraal overgeheveld naar de Omgevingswet. Dat betekent dat het normenkader en de instrumenten ongewijzigd blijven. Hetzelfde geldt voor het beschermingsniveau voor habitatoorten, vogelsoorten en andere (beschermd) soorten. Anders gezegd: de bescherming blijft op peil. Bovendien blijft ook de algemene zorgplicht bestaan.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder geeft de Omgevingswet ook regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingzones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van aanwezige dier- en plantensoorten, typen natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen. Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten in het wild, kan een omgevingsvergunning nodig zijn.

De beschermde soorten zijn in twee groepen verdeeld; strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn en andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbepantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in werkzaamheden welke mogelijk schadelijk kunnen zijn voor beschermde soorten en gebieden. De ontwikkeling betreft daarmee een flora- en fauna activiteit zoals geformuleerd in de Omgevingswet. Om de potentiële gevolgen van de ontwikkeling voor flora- en fauna inzichtelijk te maken, zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Voortoets natuur (zie bijlage Voortoets natuur)
- Ecologische quickscan (zie bijlage Ecologische QuickScan)
- Rapportage ecologisch werkprotocol (zie bijlage Rapportage ecologisch werkprotocol)
- Boominventarisatie (zie bijlage Boominventarisatie)

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Gebiedsbescherming

Het aan de Oude Kerklaan gelegen plangebied begeeft zich op ruime afstand van de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Arkemheen' is gelegen op 4,5 km afstand. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is gelegen op ongeveer 2 kilometer afstand, ten westen van de N199. Er is eveneens geen sprake van een landschappelijke verbinding met het NNN. Zowel de ecologische quickscan (Hopman en Peters, maart 2025, P2500172, bijlage Ecologische QuickScan) als de voortoets natuur (Craeft Advies B.V., April 2025, 25.00123-27_R, bijlage Voortoets natuur) concludeert dan ook dat negatieve effecten, zoals stikstofuitstoot of aantasting van leefgebieden worden uitgesloten. Verdere maatregelen of vervolgstappen in het kader van NNN en Natura 2000-gebieden zijn daarom niet nodig.

Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming heeft de ecologische quickscan de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna onderzocht. Deze beschermde soorten zijn vastgelegd in de vogelrichtlijn, de habitatrichtlijn, nationale- en rode lijstsoorten. In de ecologische quickscan worden de volgende conclusies getrokken:

- Vaatplanten: Uit het bureauonderzoek blijkt dat in een straal van 0-1 km verschillende vaatplanten kunnen voortkomen (o.a. ijle zegge, knoopkruid, moerasspirea en egelboterbloem). Tijdens het veldbezoek zijn geen vaatplanten aangetroffen. Doordat het terrein grotendeels verhard en bebouwd is, zijn er weinig geschikte groeiplaatsen voor deze soorten. Werkzaamheden zullen daarom naar verwachting geen verstoringe effecten hebben op de vaatplanten.
- Broedvogels: Nestplaatsen van huismussen en gierzwaluwen zijn jaarrond wettelijk beschermd en bevinden zich vaak onder dakpannen en in kieren van gebouwen. Tijdens het onderzoek op locatie zijn bij het hoofd- en bijgebouw zijn verschillende openingen onder de dakpannen aangetroffen. Deze openingen zijn geschikt als nestlocaties voor huismussen. Omdat er uit de ecologische QuickScan blijkt dat het hoofd- en bijgebouw potentieel geschikt zijn als nestplaats voor huismussen,

is er in april 2025 een Ecologisch werkprotocol opgesteld door Hopman en Peters (bijlage 6). In maart 2025 heeft echter een brand in het hoofdgebouw plaatsgevonden die de potentiële geschiktheid als nestplaats voor huismussen in het hoofdgebouw heeft weggenomen. Het bijgebouw is daarbij niet aangetast door de brand. In het Ecologisch werkprotocol wordt aangegeven dat voorafgaand aan de start van de werkzaamheden het plangebied 'natuurvrij' moet worden gemaakt. Dit dient te gebeuren door een ecooloog, waarbij ingangen buiten het broedseizoen worden controleren en afgesloten. Na ontwikkeling van het plangebied dient per adres minimaal 1 huismusverblijf toegevoegd te worden. Wanneer er tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden toch broedende vogels worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden direct worden gestaakt. Een deskundige op het gebied dient dan voor advisering in te worden geschakeld.

- **Vleermuizen:** Uit het bureauonderzoek blijkt dat binnen een straal van 0 tot 5 kilometer van het plangebied verschillende boom- en gebouwbewonende vleermuissoorten voorkomen (o.a. de gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger en watervleermuis). Uit het onderzoek blijkt echter dat de aanwezige bomen blijken niet geschikt zijn als verblijfplaats voor boombewonende vleermuissoorten. Er zijn daarnaast geen sporen aangetroffen, waardoor het aannemelijk is dat deze soorten niet in het plangebied verblijven. Tijdens het veldonderzoek is eveneens gezocht naar habitats van gebouwbewonende vleermuizen. Deze soorten maken gebruik van kleine openingen om toegang te krijgen tot spouwmuren en de ruimte onder het pannendak. Uit het onderzoek blijkt dat het onwaarschijnlijk is dat vleermuizen zich in de aanwezige gebouwen onder de dakpannen bevinden. Bij het hoofdgebouw zijn geen in- en uitvliegmogelijkheden aangetroffen. Het bijgebouw heeft daarnaast een te lage dakrand, waardoor het in- en uitvliegen door vleermuizen onwaarschijnlijk is. Gelet op deze observaties tijdens het veldbezoeken is het niet te verwachten dat de geplande werkzaamheden negatieve effecten hebben op de vleermuissoorten.
- **Overige zoogdieren:** Uit bureauonderzoek blijkt dat de eekhoorn, steenmarter en egel voorkomen binnen 5 km van het plangebied. Tijdens het bezoek van het plangebied blijkt echter dat de locatie ongeschikt is als leefgebied voor deze soorten. De aanwezige bomen vertonen geen holtes of andere openingen en het ontbreekt ook aan beschutting voor egels en steenmarters. Er zijn ook dan ook geen sporen gevonden van deze zoogdieren. Het kan uiteraard wel voorkomen dat deze zoogdieren incidenteel het plangebied passeren. In dat geval is de zorgplicht van toepassing.
- **Ongewervelden:** Er zijn geen ongewervelden of sporen daarvan waargenomen in het hoofd- en bijgebouw. Er bevinden zich binnen het plangebied geen waardplanten of andere essentiële functies die duiden op de aanwezigheid van ongewervelden.

Houtopstanden

In het kader van de planontwikkeling worden geen houtopstanden geveld. Desondanks bevinden zich in het plangebied in totaal 23 bomen. In het kader van de ontwikkeling van het plangebied is het daarom van belang om te inventariseren wat de kwaliteit van deze bomen is en hoe hier mee om moet worden gegaan. Boomadviesbureau Duifhuizen heeft daarom in september 2023 een boominventarisatie uitgevoerd om de verschillende in het plangebied aanwezige bomen te inventariseren en te beoordelen (bijlage Boominventarisatie).

Afbeelding 12: Overzicht bomeninventarisatie in het plangebied



bron: Boomadvies Duifhuizen, 231995

Uit het onderzoek blijkt dat gemiddeld genomen de bomen op het perceel in gezonde toestand verkeren. Waar de bomen 11 tot en met 23 in het ecologische waarde hebben door de groepering in de houtwal, hebben de bomen 2, 3 en 4 een cultuurhistorische waarde in combinatie met de boerderij.

Naar aanleiding van het onderzoek blijkt echter wel dat een aantal bomen in slechte staat verkeerd. Dit komt onder andere door kroonbloedingen of holten, of omdat de boom al dood is. Deze bomen dienen dan ook gekapt te worden om een gezonde groei van de overige bomen, en de veiligheid te garanderen. Naar aanleiding van het onderzoek worden deze adviezen opgevolgd. Dode bomen of bomen met een lage handhaafbaarheid worden gekapt, en er wordt ingezet op het behoud van de ecologisch en cultuurhistorisch waardevolle bomen, waarbij ook enkele nieuwe bomen worden aangeplant. Daarnaast zal het nodig zijn om bij de te behouden bomen snoei- of onderhoud toe te passen in de vorm van dood hout verwijderen, en moet onderhoudssnoei of opkronen van bomen bij behoud en inpassing noodzakelijk zijn.

Conclusie

Uit de verschillende toetsingsaspecten blijkt dat het voorliggend plan geen belemmering vormt in het kader van flora en fauna.

4.5 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Als de gemeenteactiviteiten toelaat die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeer aantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Standaardgevallen NIBM, volgens artikel 5.54 Bkl.
- Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

Planspecifiek

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan 1 ontsluitingsweg aan te merken is als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt aan de voorwaarden van de vrijstelling en de Regeling NIBM voldaan waarmee kan worden gesteld dat voorliggend plan aan de Oude Kerklaan 15 niet in betekende mate bijdraagt aan luchtvervuiling.

4.6 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in het omgevingsplan van Amersfoort (bruidsschatregels) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (Artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

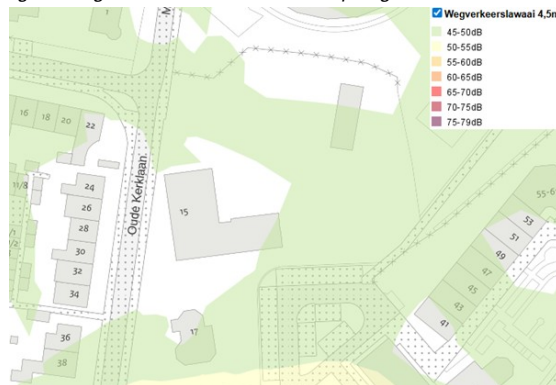
- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of gebouw voor kinderopvang met bedden;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan. Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaan-dachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen aan de Oude Kerklaan. Er is in het plangebied geen sprake van geluidsbelasting op het perceel door industrie, of spoorwegverkeer. Wel van een geluidsbelasting door het wegverkeerslawaai van de Oude Kerklaan.

Omdat er in het kader van voorliggend plan geluidgevoelige gebouwen worden toegevoegd is allereerst gecontroleerd of er een akoestisch onderzoek nodig is om aan te tonen dat er sprake is van een, vanuit geluid gezien, gezond woon- en leefklimaat. Uit raadpleging van het de kaart 'Geluidskartering 2019' blijkt dat het wegverkeerslawaai van de Oude Kerklaan op het perceel 45 - 50 dB bedraagt (zie afbeelding 13). Deze geluidsbelasting is ruim lager dan de standaardwaarde onder de Omgevingswet. Vanuit geluid is het wegverkeerslawaai dan ook niet bezwaarlijk voor de voorgenomen ontwikkeling en er hoeft geen akoestisch onderzoek uit te worden gevoerd.

Afbeelding 13: Wegverkeerslawaai binnen het plangebied aan de Oude Kerklaan



bron: amersfoort-in-beeld.nl

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.7 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan. Of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. Waar onder het oude recht de regels over externe veiligheid verspreid waren, waaronder in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), zijn de belangrijkste regels over externe veiligheid onder de Omgevingswet opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Kwetsbare gebouwen en locaties

Om kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen tegen externe veiligheidsrisico's, gaat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in op drie categorieën waar afstanden voor kunnen gelden: 'beperkt kwetsbare gebouwen en locaties', 'kwetsbare gebouwen en locaties' en 'zeer kwetsbare gebouwen'. Beperkt kwetsbaar zijn bijvoorbeeld verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen, bij kwetsbaar gaat het hierbij om meer dan 50 personen. Onder kwetsbare gebouwen vallen gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing), kantoren en sportgebouwen. De categorie zeer kwetsbaar is nieuw en hieronder vallen gebouwen die groepen mensen bevatten die niet of slecht zelfredzaam zijn. Deze vielen voorheen onder de categorie kwetsbaar en bevatten onder meer onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven.

Aandachtsgebieden

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) het geval was. Bij risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) regelt het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat gemeenten aandachtsgebieden aanwijzen. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied.

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties. Deze maatregelen dienen te geschieden met voorschriftengebieden. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Plaatsgebonden risico

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn er geen inhoudelijke wijzigingen voor het plaatsgebonden risico. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10-6/jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR(plaatsgebonden risico)-10-6-contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, zoals verspreid liggende woningen en kleine sportlocaties, geldt de PR-10-6-contour als standaardwaarde. Hiermee moet in het omgevingsplan 'rekening pagina 49 van 63 gehouden worden'. Dit houdt in dat aan de norm van ten hoogste één op de miljoen per jaar moet worden voldaan, tenzij er redenen zijn om af te wijken. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Er geldt verschillende nationale en internationale wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit zorgt ervoor dat de kans op een ongeval en het vrijkomen van deze stoffen zo klein mogelijk is. Er bestaat wet- en regelgeving voor vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water, oftewel het Basisnet. Regels over vervoer van gevaarlijke stoffen blijven buiten de Omgevingswet bestaan onder de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Alle artikelen over de ruimtelijke ordening gaan over naar de Omgevingsregeling.

In bijlage 7 onder C bij het Bkl zijn de afstanden voor de aandachtsgebieden voor het Basisnet:

- a. 30 meter voor een brandaandachtsgebied
- b. 200 meter voor een explosieaandachtsgebied

De Omgevingsregeling (artikel 2.23 Invoeringsregeling Omgevingswet) wijst wegen en spoorwegen aan die een aandachtsgebied hebben. Welke wegen en spoorwegen dit zijn, staat in de Regeling basisnet, tabellen 1 en 2. Voor deze wegen en spoorwegen gelden dan de eerdergenoemde aandachtsgebieden.

Planspecifiek

In het plangebied worden in totaal 10 woningen gerealiseerd. Het Bkl merkt woningen aan als 'kwetsbaar gebouw'. Zoals eerder aangegeven in deze paragraaf, stelt artikel 5.15 van het Bkl dat binnen een brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied of gifwolkaandachtsgebied geen nieuwe kwetsbare gebouwen mogen worden toegevoegd. Uit het raadplegen van de kaart 'externe veiligheid' van de Atlas leefomgeving, blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied aan de Oude Kerklaan 15 geen brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied of gifwolkaandachtsgebied zijn gelegen. Er wordt hiermee eveneens voldaan aan de richtafstanden uit de Wvgs. Het explosieaandachtsgebied is namelijk gelegen op grotere afstand dan 200 meter, waar het brandaandachtsgebied is gelegen op meer dan 30 meter afstand. Hieruit wordt duidelijk dat de herontwikkeling van de Oude Kerklaan 15 vanuit externe veiligheid bezien niet bezwaarlijk is.

4.8 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. Maar er zijn ook algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (3.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in omgevingsplannen. Hier worden het verwachtingswaarden genoemd. Indien het initiatief in een gebied met een cultuurhistorische of archeologische verwachtingswaarden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Planspecifiek

In het Omgevingsplan gemeente Amersfoort zijn verschillende archeologische verwachtingswaarden opgenomen. Ter plaatse van het plangebied gelden de verwachtingswaarden 'archeologie 3' en 'archeologie 4'.

Voor de gebieden waarbij 'archeologie 3' van toepassing is en binnen dit gebied grondwerkzaamheden (dieper dan 30 cm onder maaiveld) en/of ophogingen plaatsvinden die een oppervlakte beslaan van 500 m² is vooraf archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor de gebieden waar verwachtingswaarde 'archeologie 4' van toepassing is, geldt voor de hierboven genoemde werkzaamheden dat bij een oppervlakte groter dan 10.000 m² een archeologische onderzoeksplicht.

Cultuurhistorische waarde

De Oude Kerklaan 15 heeft een rijke bewoningshistorie en is al sinds de 12e eeuw een boerderijplaats. De huidige boerderij heeft gevels die dateren van uit de 19e eeuw, maar kent een oudere kern. Aan het einde van de 19e eeuw is haaks op de boerderij een deel aangebouwd. Het bijgebouw (oude houtdroog-schuur) op het terrein is eveneens cultuurhistorisch waardevol. Beide gebouwen hebben echter geen beschermde status. Van de oorspronkelijke erfinrichting is eveneens niets meer over. Ten behoeve van onderliggend plan, dient de aanbouw en het bijgebouw gesloopt te worden. Onderdeel van het sloopverzoek is een bouwhistorisch rapport, zie bijlage Cultuurhistorisch rapport.

Conclusie

De Gemeente Amersfoort stelt in het Omgevingsplan gemeente Amersfoort archeologische voorwaarden aan de ontwikkeling van het betreffende plangebied. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet een rapport van een archeologisch onderzoek worden ingediend waarin de gevolgen voor de archeologische waarden naar oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate inzichtelijk zijn gemaakt.

Gezien de archeologische verwachting – namelijk vindplaatsen uit de Prehistorie tot en met de Nieuwe Tijd met een verwachte lage vondstdichtheid zonder specifieke archeologische laag – is het stroomdiagram keuze onderzoeksmethode IVO van het KNA 4.1 volgend een Inventariserend VeldOnderzoek middels Proefsleuven (IVO-P) op deze locatie de vereiste onderzoeksmethode. Hiertoe is een Programma van Eisen opgesteld, zie bijlage Archeologisch Programma van Eisen.

4.9 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Het Bkl geeft ook definities voor bodemgevoelige locaties en bodemgevoelige gebouwen. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89k Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Planspecifiek

Bij een wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Met onderliggend plan worden er 10 woningen toegevoegd, waarmee het

aantal bodemgevoelige gebouwen aan de Oude Kerklaan 15 toeneemt. KWA Bedrijfsadviseurs B.V. heeft daarom in februari 2024 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op locatie (bijlage Bodemonderzoek).

Omdat uit beschikbare historische informatie blijkt dat er geen sprake is geweest van bodembedreigende activiteiten, is uitgegaan van een 'onverdachte niet-lijnvormige locatie' conform NEN 5740. Er zijn daarom 14 boringen, één boring met peilbuis, en de analyse van drie grondmonsters en één grondwatermonster uitgevoerd. Inpandig zijn geen boringen geplaatst. Daarnaast is het asfalt onderzocht op teerhoudendheid, met drie asfaltboringen en één analyse op PAK.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt het volgende:

- De bodem van het plangebied bestaat volledig uit matig fijn zand, en is de eerste 10 tot 15 cm plaatselijk sterk humeus. Ongeveer twee derde van de meetpunten vertoont daarnaast vermengingen met puin;
- In mengmonster MM02 is een verhoogd gehalte nikkel aangetroffen en in mindere mate PAK;
- In boring 19 (deelmonster van MM02) is een sterk verhoogd gehalte nikkel aangetroffen (interventiewaarde overschreden), dit beperkt zich vermoedelijk tot noordwesthoek van het terrein;
- Er zijn geen zintuiglijke waarnemingen van asbest in het plangebied. Een mengmonster bevatte 24 mg/kg ds asbest (zowel hecht- als niet-hechtgebonden);
- Geen verontreiniging aangetoond in grondwater of asfaltverharding.

Conclusie

Het onderzoek heeft vastgesteld dat er sprake is van een nikkelverontreiniging in de noordwesthoek van het perceel. De omvang hiervan is niet vastgesteld. Voor de werkzaamheden moet een melding worden gedaan voor het graven of saneren van de grond. Voorafgaand aan deze graafactiviteiten dient de omvang van de nikkelverontreiniging vastgesteld te worden. Uit het asbestwaarden in het mengmonster blijkt dat zowel het puingranulaat als de puinbevattende bodemlaag als asbest-verdacht moet worden beschouwd. Voorafgaand aan de ontwikkeling moeten daarom een asbest-in-grond onderzoek (NEN 5707) en een asbest-in-puin onderzoek voor de lagen puingranulaat (NEN 5897) plaatsvinden.

4.10 Waterbelang

Weging van het waterbelang

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de gevolgen voor watersystemen en moeten de betrokken bestuursorganen worden betrokken. Amersfoort hanteert voor de duurzame ontwikkeling van nieuwbouwplannen het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw. Specifiek voor de weging van het waterbelang zijn aanvullende uitgangspunten opgesteld (Uitgangspunten Klimaatadaptief Bouwen, gemeente Amersfoort, december 2023).

Omgevingsprogramma Groen-Blauw 2040

In het omgevingsprogramma Groen-Blauw 2040 (vastgesteld januari 2024) is daarnaast benoemd dat Amersfoort een groene stad in een groene omgeving wil zijn, die water omarmt. In het omgevingsprogramma zijn duidelijke afspraken vastgesteld hoe groen te behouden en te laten meegroeien. Zo kan Amersfoort een groene en gezonde gemeente zijn en blijven.

Planspecifiek

Oppervlaktewater

In het plangebied aan de Oude Kerklaan 15 zijn geen watergangen of oppervlaktewaterlichamen gelegen. Deze worden met onderliggend plan ook niet toegevoegd.

Afvalwater

Het afvalwater wordt in de huidige en in de toekomstige situatie geloosd op het gescheiden rioolstelsel in de Oude Kerklaan.

Hemelwater

In de huidige situatie vindt hemelwaterafvoer plaats via het gescheiden rioolstelsel. Door de grote hoeveelheden erfverharding is waterinfiltratie en retentie op eigen terrein beperkt. Na realisatie van voorliggend plan zal hemelwater zoveel als mogelijk lokaal worden vastgehouden. Hierbij gelden de Uitgangspunten Klimaatadaptief Bouwen (gemeente Amersfoort, december 2023). Door de toevoeging van groen en infiltratiekratten, ontstaat meer ruimte voor het vasthouden van regenwater in het gebied. Hemelwater dat niet lokaal geborgen en/of geïnfiltererd kan worden, zal worden afgewend op het gemeentelijke rioolstelsel.

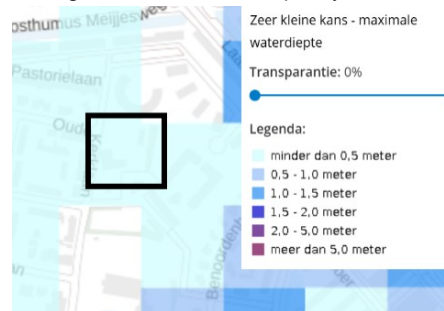
Grondwater

De geologische dienst Nederland monitort de grondwaterstanden ter plaatse van putlocaties. Op de westelijke perceelsgrens van het de Oude Kerklaan 15 bevindt zich zo'n putlocatie (B32B1908). De grondwaterstand fluctueert hier tussen de -0.01 en 1.01 m NAP. Het maaiveld ligt op deze locatie op 1,59 m NAP.

Waterveiligheid

De ontwikkeling ligt in een gebied met een zeer kleine kans op een overstroming. Bij een dijkdoorbraak kan dit gebied (gedeeltelijk) onder water komen te staan, waarbij de verwachte waterdiepte maximaal 0,5 meter bedraagt.

Afbeelding 14: Maximale waterdiepte bij overstromingen



bron: Atlas Leefomgeving

Watertoets

Voor dit plan is een rapportage waterhuishouding opgesteld, zie bijlage Watertoets. De conclusie uit die rapportage luidt:

Infiltratievoorzieningen

Wanneer het plan uitgevoerd wordt zoals in deze watertoets omschreven wordt al het dak- en verhardingsregenwater de verharding (indirect) afgevoerd naar de infiltratiesleuven bij de lagere plantvakken en waterbergende Citykross verharding met een geknepen overloop op het openbare HWA-riool om alleen overtollig regenwater bij extreme en langdurige regenbuien af te voeren.

Door meerdere trappen in te bouwen met verschillende infiltratiemogelijkheden, kan het regenwater over een groot bovenoppervlak zo hoog mogelijk infiltreren en wordt er op meerdere locaties vertraagd.

De voorgestelde infiltratievoorzieningen voldoen ruim aan de klimaatrichtlijn van de gemeente Amersfoort (ontwerpbui 60 minuten) bij een T10. Ze voldoen ook aan een ontwerpbui T100 (ontwerpbui 60 minuten), ondanks dat er alleen in de laagste delen binnen de projectlocatie water zal blijven staan en dan alleen wanneer er waterdrempel wordt opgenomen nabij de in-/uitrit op de Oude Kerklaan.

Zelfs wanneer er geen infiltratiesleuven onder de particuliere gazons worden aangebracht voldoet de waterbergende fundering bij een gekozen dikte van 0,65 m nog net wanneer er ook de theoretische leegloop in de ondergrond ten tijde van de ontwerpbui van 1 uur wordt meegenomen.

Er is daarnaast ook een overstort met een diameter van 160 mm gemaakt, waardoor er geen problemen zijn te verwachten met water op straat of nog erger water over de drempel van de woningen.

De infiltratiesystemen vallen of staan met voldoende ontluchting, zandvang / bladscheiders en reinigbaarheid/inspecteerbaarheid en dit ook periodiek doen.

Wanneer niet aan alle deze voorwaarden wordt voldaan zullen de infiltratiesystemen op termijn minder goed gaan werken of zelfs helemaal verstopt raken.

Vuilwaterafvoer

Er is gekozen voor een solide systeem een vrijerval verzamelleiding met diameter 160 mm welke bovenop het hoofdriool rechtstreeks kan worden aangesloten. Dit i.p.v. op een inspectieput welke in de bestaande situatie niet in de buurt staat van de uitrit van het plan. Voor de 9 aangesloten woningen is dit verzamelriool groot genoeg voor alleen vuilwaterafvoer.

Conclusie

Met de inachtneming van bovengenoemde zijn er vanuit het aspect 'water' gezien, geen belemmeringen voor het plan.

4.11 Ontploffbare oorlogsresten

De gemeente Amersfoort heeft voor de gehele gemeente een vooronderzoek laten uitvoeren naar niet gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Om te bepalen of er een risico voor explosieven in of rondom het plangebied bestaat is de kaartlaag 'risicokaart niet gesprongen explosieven' op Amersfoort in Beeld geraadpleegd. Een uitsnede van deze kaart is op de afbeelding hieronder te zien.

Afbeelding 15: Uitsnede risicokaart niet gesprongen explosieven



bron: amersfoort-in-beeld.nl

Zoals zichtbaar wordt op de risicokaart is het plangebied (gelegen binnen het rode kader) volledig gelegen in een zone die verdacht is op geschutmunitie.

Geschutmunitie kan niet door invloed van trillingen of lichte aanraking spontaan tot explosie komen. Desondanks kan geschutmunitie wel exploderen bij grovere beroering, bijvoorbeeld door een slag of een stoot op de geschutmunitie. Dit betekent dat werkzaamheden pas uitgevoerd kunnen worden als aangetoond is dat men hier veilig kan werken. Daarom moet de projectlocatie eerst door een gecertificeerd opsporingsbedrijf op NGE onderzocht en vrijgegeven worden, voordat de civieltechnische werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

Conclusie

Voordat er gestart kan worden met de werkzaamheden aan de Oude Kerklaan 15 dient de projectlocatie eerst te worden onderzocht. Pas als deze is vrijgegeven kunnen de werkzaamheden starten.

4.12 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

Planspecifiek

Het voorliggende plan is getoetst aan het relevante gemeentelijke beleid en de verschillende woningen in het plan worden ontwikkeld conform de BENG-eisen. Zo worden warmtepompen toegepast voor verwarming en koeling en worden PV-panelen toegepast. Door deze BENG-eisen na te streven wordt het mogelijk om een duurzame woonfunctie te realiseren aan de Oude Kerklaan.

5 Participatie

5.1 Inleiding

Participatie bij het planvormingstraject geeft in een vroegtijdig stadium meer inzicht in de belangen en wensen van betrokken partijen en meer gelegenheid om deze in dat traject mee te wegen. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het participatieproces en de wijze waarop er invulling is gegeven aan het toepassen van participatiebeleid van de gemeente Amersfoort zoals vastgelegd in 'Participatiegids Gemeente Amersfoort'. Aangegeven wordt hoe belanghebbenden bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

5.2 Participatie omgeving

In het kader van participatie heeft in het kader van het voorliggende plan een tweetal bewonersbijeenkomsten en nader overleg plaatsgevonden.

Op 24 april 2023 heeft een eerste informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden en andere belangstellenden, waarbij een eerste landschappelijke en stedenbouwkundige visie werd gepresenteerd. De reacties tijdens deze participatieavond waren overwegend positief, omdat de ligging van het perceel in een overwegend woonomgeving ertoe leidde dat 'wonen' als een passender gebruik werd beschouwd dan de eerdere horecafunctie. Participanten gaven daarbij wel aan dat zij de instandhouding van de boerderij en het aanwezige groen van groot belang vonden. Daarnaast werden ook vragen gesteld over de bouwhoogtes, welke voortkwamen uit de zorg voor inkijk en belemmering van het uitzicht. Tot slot werd het belang van het opnemen van seniorenwoningen benadrukt.

Op 6 november 2024 werd in een tweede bijeenkomst het uitgewerkte plan voorgelegd aan omwonenden en andere belangstellenden. Hierin kwamen het uitgewerkte plan voor de nieuwe woningen, de verbouwing van de boerderij, het groenplan en de planologische procedure aan bod. Het plan dat tijdens deze presentatie werd voorgelegd voorzag in een drietal woningen in de bestaande boerderij, een vrijstaande woning, drie seniorenwoningen en 2 twee-onder-één-kap woningen. De stedenbouwkundige en architectonische opzet, waarbij de nieuwe woningen ondergeschikt zijn aan de bestaande boerderij, was hierin het ontwerppunt.

Door bewoners is in deze bijeenkomst de zorg uitgesproken over de toename van de parkeerdruk. Initiatiefnemer heeft aangegeven in dit plan te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Door aan deze norm te voldoen, is er voldoende parkeerruimte voor nieuwe bewoners op het eigen terrein aan de Oude Kerklaan 15.

Eveneens werden nogmaals zorgen geuit door bewoners van aangrenzende "Toren van Helena" over het uitzicht, waarbij werd geopperd door bewoners om de vrijstaande woning met de noordelijk gelegen twee-onder-één-kap woning te wisselen. Tijdens de bijeenkomst is door de initiatiefnemer toegezegd om dit te onderzoeken en inzichtelijk te maken wat de ontwikkeling betekent voor het uitzicht en de bezonning.

Zodoende heeft er aansluitend op beide bijeenkomsten nog een overleg plaatsgevonden met de Vereniging Dorpsbelangen Hoogland, de voorzitter van de VVE en twee bewoners van de Toren van Helena waarbij foto's zijn gemaakt om het uitzicht en de bezonning na realisatie van de ontwikkeling beter in beeld te brengen. Er volgt opnieuw overleg zodra deze bijbehorende impressies gereed zijn.

Aanpassingen naar aanleiding van participatie

Op basis van de opmerkingen die tijdens het participatieproces zijn opgehaald, is het plan op diverse punten aangepast:

- Het drietal levensloopbestendige woningen is gesitueerd aan de noordwestzijde van het perceel langs de inrit. Hierdoor wordt daar lagere bebouwing geconcentreerd.
- De vrijstaande woning is verwisseld met de twee-onder-één-kapper, zoals voorgesteld.
- Het aantal woningen in de boerderij is gewijzigd van drie naar twee.
- Het plan voldoet aan de parkeereisen van de gemeente.

Vervolg

Het ontwerp wijzigingsplan voor de Oude Kerklaan 15 heeft ter inzage gelegen van 11 december 2025, gedurende een termijn van zes weken, tot en met 21 januari 2026. In deze periode is er 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van de motivering op het gebied van parkeren. Voor een samenvatting van de zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop, zie bijlage Zienswijzennota -wijziging Omgevingsplan gemeente Amersfoort (Oude Kerklaan 15 en technische wijzigingen).

6 Financiële haalbaarheid

6.1 Kostenverhaal

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan komen te vervallen. Het Publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 13.13 van de Omgevingswet stelt dat de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst kan sluiten om kosten te verhalen die samenhangen met bijvoorbeeld de gemeentelijke planologische procedure in het kader van een wijzigingsbesluit omgevingsplan. Dit wordt ook wel een anterieure overeenkomst genoemd. In het kader van onderliggende plan is er gebruik gemaakt van een dergelijke anterieure overeenkomst. De gemeente en een initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten over het kostenverhaal, voorafgaand aan de besluitvormingsprocedure voor dit wijzigingsbesluit. Artikel 13.13 van de Omgevingswet biedt daarvoor de grondslag.

7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

7.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van het perceel Oude Kerklaan 15 waarbij de voormalig horecafunctie verdwijnt en plaats maakt voor een tiental woningen. Het voormalig pannenkoekenhuis in de cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt omgevormd tot twee woningen. Ook worden 3 levensloopbestendige woningen, 2 twee-onder-één-kappers en een vrijstaande woning gerealiseerd op het perceel. Ten behoeve van de nieuwe woonfunctie wordt openbare ruimte ontwikkeld, met hierin ruimte voor een nieuwe ontsluiting, parkeerplaatsen en groen. De bestaande groenstructuren op het perceel aan de Oude Kerklaan worden gehandhaafd en versterkt waar mogelijk. Door de landschappelijke en architectonische vormgeving van het perceel en de nieuwe gebouwen worden deze op een passende wijze ingepast, die eer aandoet aan de cultuurhistorisch waardevolle boerderij.

Het initiatief is getoetst aan het rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid. Hieruit blijkt dat het initiatief in lijn is met dat beleid en in ieder geval niet in strijd is met het beleid. Daarnaast is het initiatief getoetst op alle relevante aspecten over de fysieke leefomgeving en het milieu. Vanuit deze aspecten komt naar voren dat er geen belemmeringen worden gevormd voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.