

# Eemklooster, horeca en kantoor in Hof D

Ruimtelijke Onderbouwing voor omgevingsvergunning

op grond van artikel 2.1 onder c jo. artikel 2.12 Wabo

gemeente Amersfoort

1 februari 2023



# Inhoudsopgave

<b>Ruimtelijke Onderbouwing</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Doelstelling	5
1.4 Leeswijzer	5
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>6</b>
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Cultuurhistorie en monumentenzorg	7
2.3 Nieuwe situatie	10
2.4 Afwijkingen van het bestemmingsplan	11
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>13</b>
3.1 Inleiding	13
3.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht	13
3.3 Structuurvisie Amersfoort 2030	13
3.4 Visie Werklocaties	15
3.5 Nota parkeernormen	16
3.6 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.7 Conclusie beleid	17
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>18</b>
4.1 Archeologie	18
4.2 Bedrijven- en milieuzonering	18
4.3 Bodem	19
4.4 Conventionele Explosieven	20
4.5 Ecologie	20
4.6 Externe veiligheid	22
4.7 Geluid	24
4.8 Verkeer / bereikbaarheid	24
4.9 Luchtkwaliteit	25
4.10 M.e.r.-beoordeling	26
4.11 Water	27
<b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>	<b>28</b>
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	28
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
<b>Hoofdstuk 6 Motivering</b>	<b>29</b>
6.1 Ten aanzien van het gebruik	29
6.2 Beleid	29

# Ruimtelijke Onderbouwing

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De eigenaren, EarthY, ABC Vastgoed en Plegt Vos willen het monumentale kloostercomplex Onze Lieve Vrouw ter Eem (Daam Fockemalaan 22) restaureren, herontwikkelen en uitbreiden tot een integraal en duurzaam gebied. Uitgangspunt is een transformatie naar een mix van wonen, zorg, werken, leren en ontspanning voor jong en oud. Een deel van het complex is reeds gerestaureerd en in gebruik genomen, onder andere als ruimtes voor enkele creatieve bedrijven, monumentenorganisaties en kinderdagverblijven.

Om een integrale opgave (natuur, monument en programma) mogelijk te maken, onderzoeken de initiatiefnemers, naast de mogelijkheden voor herontwikkeling van het bestaande gebouw ook naar mogelijke alternatieve locaties voor de bestaande bouwrechten op het kloosterterrein. Op het terrein rust immers nog een bouwrecht met een footprint (grondoppervlak) van ca 3.100 m<sup>2</sup>. Dit zijn bouwvlakken zoals in het vigerend bestemmingsplan opgenomen (nog niet bebouwd dan wel vervangen mogen worden), die in omvang gehandhaafd blijven.

Het Eemklooster heeft altijd een woonfunctie gehad en dit blijft ook een belangrijke functie. In het Eemklooster kunnen toekomstige bewoners straks de volledige woon carrière doorlopen: via reguliere- en sociale woningen tot en met woon-zorg. Daarnaast is er ruimte voor maatschappelijke en commerciële bedrijven, een kinderdagverblijf, horeca en cultuur. Maar ook sport, recreatie, urban farming, etc. kunnen hier een plek krijgen.

De kaders voor de ontwikkeling zijn door de gemeenteraad vastgelegd op 22 februari 2022. Onderstaand is indicatief het programma opgenomen binnen het bestaande klooster, dat als basis dient voor het te maken uitwerkingsvoorstel. De mogelijke uitbreiding (bouwrechten) maken hier geen onderdeel van uit. De footprint van deze bouwrechten betreffen ca. 3.100 m<sup>2</sup>. De uiteindelijk te realiseren m<sup>2</sup> BVO zullen tot stand komen mede in samenhang met de Visie op de Amersfoortse Heuvelrug.

	Totaal na renovatie (GO/VVO)	Aandeel van het programma
Kantoor commercieel	7.000 – 9.000 m <sup>2</sup>	33-42 %
Kantoor maatschappelijk	3.000 m <sup>2</sup>	14 %
Wonen	7.000 – 9.000 m <sup>2</sup>	33-42%
Collectieve voorziening	800 m <sup>2</sup>	4%
Cultuur/congres	1.200 m <sup>2</sup>	6%
<b>Totaal</b>	<b>21.000 m<sup>2</sup></b>	

Tabel: Mogelijke invulling m<sup>2</sup> Kloostergebouw na renovatie

De ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. De voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing heeft betrekking op de transformatie van het gebouwdeel Hof D van het bestaande klooster. Deze transformatie bestaat uit de realisatie van werkfuncties, wat op grond van het geldende bestemmingsplan al is toegestaan. De nu voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing is opgesteld voor een vergroting van het toegelaten kantooroppervlak met 1.500 m<sup>2</sup> en de realisatie van een horecavoorziening.

Binnen het gebouwdeel wordt ook de ontwikkeling van maximaal 31 appartementen en grondgebonden woningen voorzien, daarvoor is een afzonderlijke vergunningaanvraag voorbereid.

## 1.2 Plangebied

De projectlocatie is een onderdeel van het Eemklooster (voormalig klooster Onze Lieve Vrouw ter Eem) aan de Daam Fockemalaan 22 aan de zuidwestzijde van Amersfoort. Het terrein wordt begrensd door de Daam Fockemalaan, het terrein van defensie en het Leerhotel. Het terrein wordt ontsloten door de huidige hoofdentree aan de Daam Fockemalaan en heeft mede door het hek rond het terrein een gesloten uitstraling. Er is ook een tweede entree, naast de kazerne, die momenteel niet gebruikt wordt. Vanaf de locatie is het 10 minuten fietsen naar van Amersfoort Centraal en het historische centrum.

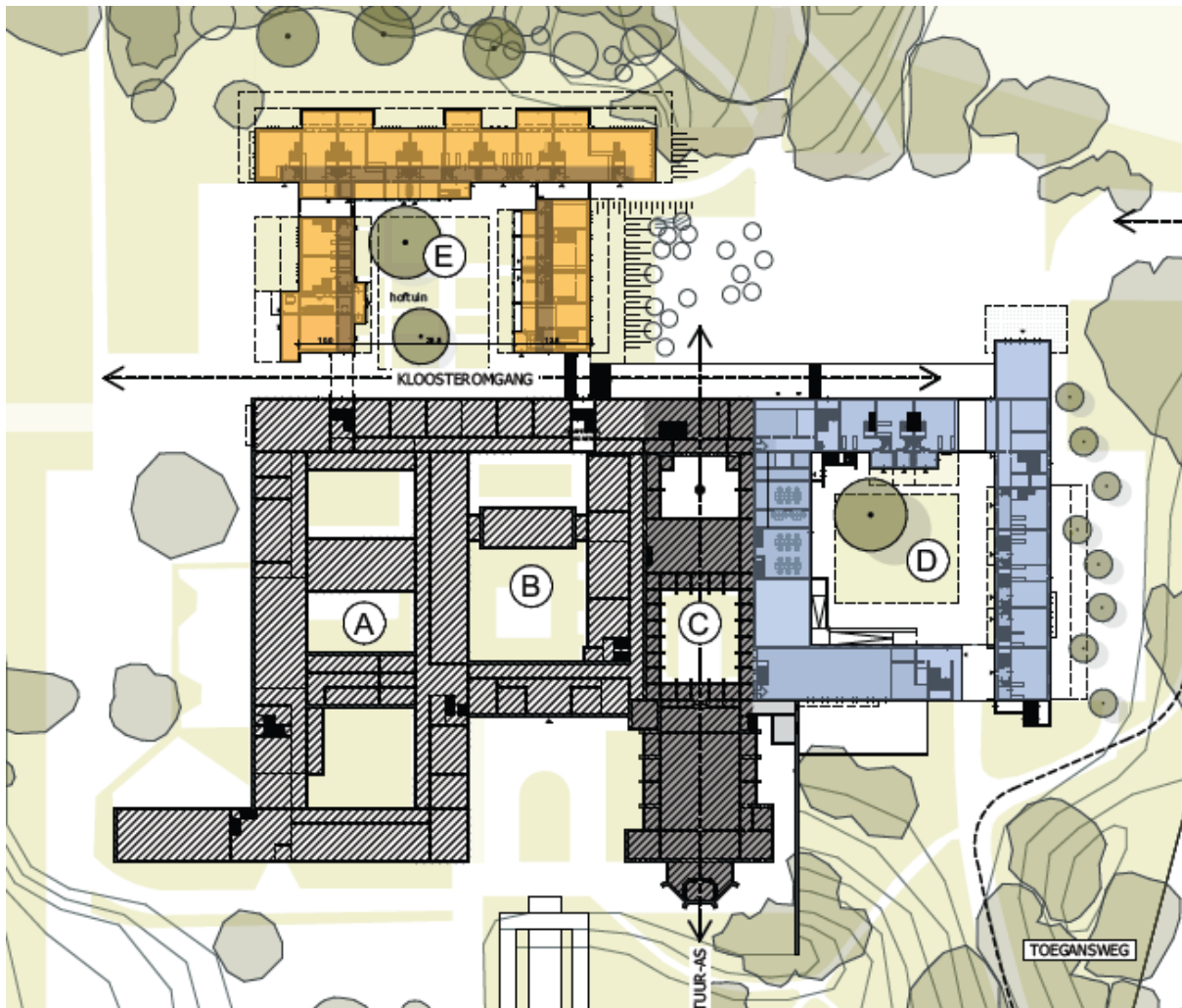


Afbeelding: locatie binnen Amersfoort

Het Eemklooster is circa 26.000 m<sup>2</sup> groot en is een rijksmonument. Rond het pand zijn verschillende bijgebouwen. Het pand is deels verhuurd aan diverse gebruikers waaronder maatschappelijke en commerciële bedrijven en een kinderdagverblijf. In totaal staat circa 17.000 m<sup>2</sup> leeg en wordt niet gebuikt. Dit is 2/3e van de beschikbare gebruiksovervlakte.

Het terrein heeft een omvang van circa 12,5 hectare, waarbij de tuinaanleg in gemengde stijl en het hekwerk aan de straatzijde een monumentale status kent. Kenmerkend is het parkachtige karakter aan de voorzijde van het gebouw. De achterzijde kent een meer bosachtig karakter afgewisseld met open (sport-)velden. Rondom het monument liggen rijwegen en grote parkeervlakken.

De voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing heeft betrekking op het gebouwdeel Hof D van het bestaande klooster, zoals dat op onderstaande plattegrond van het kloostercomplex is aangeduid.



Afbeelding: plattegrond van het klooster met weergave clusters A t/m E

### 1.3 Doelstelling

In dit document wordt de aanvraag om een omgevingsvergunning gemotiveerd met een ruimtelijke onderbouwing. Dit is vereist op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorliggende omgevingsvergunning heeft uitsluitend betrekking op de activiteit afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruik als horecavoorziening en vergroting van het toegelaten kantooroppervlak met 1.500 m<sup>2</sup>.

De omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen worden later aangevraagd.

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de beoogde nieuwe situatie kort beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet, waarin wordt ingegaan op de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de haalbaarheid van voorgenomen ontwikkeling, door het verantwoorden van milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 is een afsluitend hoofdstuk, waarin wordt ingegaan op de procedure en de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 6 geeft een afsluitende, samenvattende motivering voor de omgevingsvergunning.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

#### *Bebouwing*

Het kloostercomplex werd gebouwd van 1931-1933. De architecten, B.J. Koldewey en W.C.A. Kroes, ontwierpen het complex in de stijl van het traditionalisme. Het betrof één der grootste kloostercomplexen in Noord-Nederland. In dit klooster bevond zich een meisjesinternaat, het Lyceum "Onze Lieve Vrouw ter Eem" en de kweekschool "Sint-Agnes". De zusters behoorden tot de Zusters van Onze Lieve Vrouw van Amersfoort, een in 1822 opgerichte congregatie die zich bezighield met het geven van onderwijs.

Uitbreidingen vonden plaats in 1938 en nog in 1957. Het lyceum fuseerde in 1968 met het Constantijn College tot het Eemlandcollege. Het meisjesinternaat bestond tot 1981. Daarna werd in de gebouwen onder meer een conferentiecentrum ingericht. Zo werden hier van 1984 tot 1998 de vergaderingen van de Nederlandse Bisschoppenconferentie gehouden en logeerde Paus Johannes Paulus II hier in 1985, tijdens zijn bezoek aan Nederland.

Het complex kenmerkt zich door een langgerekt gebouw met haaks daarop staande zijmeugels in carré die een reeks hoven omsluiten. In en aan het klooster zijn kunstwerken te vinden van onder anderen Mari Andriessen, Wim Nijs, Lode Sengers en Albert Termote.

Het kloostercomplex en de tuinen zijn geklasseerd als rijksmonument. Het complex is een bijzonder architectonisch voorbeeld van een klooster- en scholencomplex uit de eerste helft van de 20e eeuw en vertegenwoordigt als zodanig een belangrijk deel van de geschiedenis van het katholiek onderwijs.

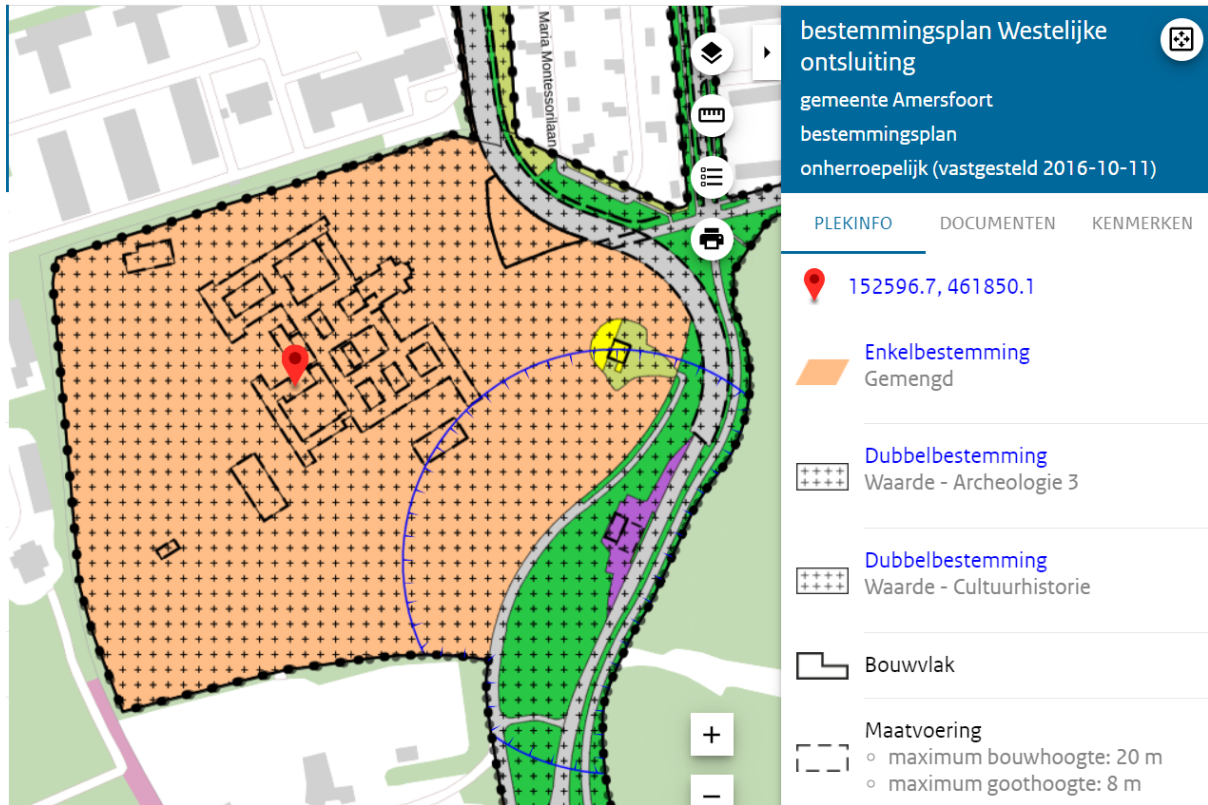
De bebouwing karakteriseert zich door de hovenstructuur. De architect heeft naast de hoven een systeem van circuits bedacht. Deze logistieke organisatie is karakteristiek voor kloosters. Vaak immers zijn er verschillende gebruikers en zijn er zowel contemplatieve, recreatieve als functionele ruimtes die door verschillende gebruikers op verschillende tijdstippen worden gebruikt.

#### *Gebruik*

De laatste zusters vertrokken in 2008. In 2009 is het complex aangekocht door een ontwikkelaar en later aan een nieuwe ontwikkelaar, met het idee om in het klooster een mix aan wonen en werken met bijzondere functies in en om de kapel te realiseren. Gezien de complexiteit van de opgave en omdat planvorming meerdere jaren duurt, is het complex voor de tussentijd (deels) verhuurd. Het is tegenwoordig in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw. Binnen Hof E bevindt zich op de zuidelijke hoek van het gebouw een tijdelijke horecavoorziening (restaurant La Cantina).

#### *Bestemmingsplan*

Ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Westelijke ontsluiting' (vastgesteld en onherroepelijk) rust op de projectlocatie de bestemming 'Gemengd'. Tevens heeft het gebied dubbelbestemmingen, namelijk 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Cultuurhistorie'.



Afbeelding: uitsnede geldend bestemmingsplan

Voor deze Ruimtelijke Onderbouwing is relevant dat het geldende bestemmingsplan het gebruik voor horeca bij recht toelaat, maar dan alleen in de vorm van Horeca van categorie 3. Dat wil zeggen: dienstverlening door middel van de exploitatie van sportkantines, buurthuizen, hotels etc, welke exploitatie niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt en ten dienste staat van de hoofdfunctie, welke op het perceel dan wel in het gebouw wordt uitgeoefend.

Op grond van artikel 5.1 van het bestemmingsplan is het gebruik van gronden toegestaan voor “bij een en ander behorende voorzieningen, zoals tuinen en parkeer-, nuts- en groenvoorzieningen, twee ontsluitingswegen en geluidschermen”.

Het bestemmingsplan voorziet niet in een wijzigingsbevoegdheid of binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om een andere horecacategorie toe te staan.

## 2.2 Cultuurhistorie en monumentenzorg

De omgang met het cultuurhistorisch erfgoed valt uiteen in verschillende deelopgaven. Ten eerste dient in alle gevallen van herontwikkeling/herbestemming van het kloostercomplex de cultuurhistorische waarde van het klooster leidend te zijn. Vervolgens moet worden onderkend dat de nieuwe programmatische invulling en de benodigde verduurzaming invloed zullen hebben op het complex en de benodigde ingrepen. De verduurzaming van het complex start daarnaast ook zonder grootschalige ingrepen met aanpassingen vanuit het huidige gebruik. Tenslotte is het behoud voor de toekomst van het complex verbonden aan een omvangrijke beheer- en onderhoudsopgave.

Hieruit volgt dat het een complexe opgave betreft, waarbij het duiden van de cultuurhistorische waarde een belangrijke basis vormt. Dat het soms moeilijk is om deze cultuurhistorische waarde goed te duiden blijkt wel uit de vele onderzoeken, rapporten en visies die er de afgelopen 30 jaar gemaakt zijn. Al in begin 90er jaren is er gesproken over de vestiging van het nieuw beoogde Ziekenhuis Eemland op het kloosterterrein. In 1994 verscheen hierover een concept bestemmingsplan. Dat de afgelopen 30 jaar vele

ideeën de revue zijn gepasseerd en pogingen gedaan zijn om het klooster een ander leven te geven is bekend. Dat men in deze 30 jaar steeds meer de waarde is gaan zien van het complex blijkt duidelijk uit de veranderende visie in de documenten in de loop van de tijd.

Een aantal van de cultuurhistorische onderzoeken en waardestellingen uit het verleden zijn van groot belang. Deze hebben de basis gevormd voor een nieuw opgestelde Erfgoedvisie (zie Bijlage 1). Deze Erfgoedvisie bestaat uit een analyse en (her)waardering van de cultuurhistorische waarden en formuleert tenslotte een visie over de wijze waarop het klooster kan worden getransformeerd. Hierbij wordt specifiek verwezen naar een aantal onderliggende rapporten, waarbij voor het complex met name de rapporten van Crimson (Bijlage 2) en SteenhuisMeurs (Bijlage 3) van belang zijn en voor de tuin en het landschap het rapport van Stichting in Arcadië (Bijlage 4).

In deze erfgoedvisie wordt langs verschillende invalshoeken geformuleerd welke samenhang van ingrepen voor te stellen is bij een transformatie van het klooster en de bijbehorende nieuwbouwopgave;

- Op de schaal van het complex worden de verschillende ingrepen besproken in de schil en de structuur van het gebouw die nodig zijn voor de toepassing van nieuwe functies en de verduurzaming van het erfgoed; hierbij wordt ook ingegaan op het monumentale daklandschap en de rol in de verduurzamingsopgave die dit daklandschap kan spelen.
- Ten aanzien van het landschap worden de belangrijkste waarden benoemd en de wijze waarop deze waarden kunnen worden versterkt in het toekomstige ensemble;
- Op het niveau van het toekomstige ensemble wordt behandeld welke nieuwe samenhang er tussen nieuwbouw, landschap en bestaand complex kan plaatsvinden;

De eerste invalshoek is relevant voor de voorgestelde ingrepen in het gebouwdeel D, terwijl de andere invalshoeken illustreren hoe de planvorming voor het gebied als geheel de transformatie van gebouwdeel D van een bredere context gaan voorzien.

In de erfgoedvisie zijn de verschillende invalshoeken uitgewerkt aan de hand van vijf kernwaarden, die op basis van eerdere waardering door Steenhuis Meurs van een nieuwe interpretatie worden voorzien:

1. Ensemble van gesloten eenheden met hoven en circuits
2. Landschappelijke inbedding
3. In de geest van de middeleeuwen met de eisen van de eigen tijd
4. Totaalontwerp
5. In- en uitbreidbaarheid

We geven hieronder een beknopte weergave van de interpretatie van deze waarden en waar van toepassing een indicatie van de relatie die kan worden gelegd met de plannen voor gebouwdeel D:

Ensemble van gesloten eenheden met hoven en circuits

- Het bestaande complex kent een driedeling (klooster, lyceum en kweekschool). De fysieke eigenschappen van deze driedeling worden zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk wordt het onderscheid versterkt. Het centrale kloosterdeel met de dubbele gangenstructuur in het hart van het gebouw is het meest representatief voor deze driedeling en de leesbaarheid hiervan wordt in stand gehouden.
- Het principe van hoven en circuits (gangenstelsel rondom de hoven) kan van een nieuwe interpretatie voorzien door de beleving van de hoven binnen het klooster te versterken en de besloten circuits plaatselijk te verbinden aan nieuwe circuits die vanuit het landschap kunnen ontstaan.

Landschappelijke inbedding

- Het complex is gepositioneerd op een hoogteverschil in het landschap (hoogtelijn), in de overgang tussen de Utrechtse heuvelrug en de lagergelegen vlasakkers aan de noordzijde van de locatie. Deze opzet heeft gezorgd voor een landschappelijke inbedding die met name aan de voorzijde van het complex tot uitdrukking komt en van waarde is. Aan de andere zijden is deze inbedding minder aanwezig en voor verbetering vatbaar. De direct aan het klooster grenzende buitenruimte is hier vaak



verhard en reageert minder op de aanwezige hoogteverschillen. Het streven is deze waarde te versterken door een meerzijdige inbedding en een meer directe relatie tussen landschap en klooster te bewerkstelligen.

- Voor het gebouwdeel D betekent dit onder meer dat de versterking van de relatie met het omliggende landschap en het hof wordt vormgegeven door ingrepen in de gevel gericht op een grotere openheid en wellicht door plaatselijke toevoeging van serres. In het ontwerp voor het landschap worden de buitenruimten van de woningen onderdeel gemaakt van het karakter van het omliggende bospark.
- De besloten ligging van het klooster in een groene kamer wisselde zich in het verleden af met plaatselijke verbindingen met de omgeving, die in het heden deels zijn overgroeid. In de toekomst wordt de balans tussen besloten en open karakter van het landschap weer opnieuw gekalibreerd. Hierbij worden zichtlijnen tussen de diverse bebouwing in de omgeving maar ook de zichtlijn vanaf de Prins Frederiklaan op de toren van het klooster in stand houden gehouden c.q. versterkt. De overgang in hoogte en de verbinding van de twee typen landschappen (heide en bos) in het gebied maakt onderdeel van deze visie.

In de geest van de middeleeuwen met de eisen van de eigen tijd

- In deze kernwaarde komt de filosofie van het traditionalisme het beste tot zijn uitdrukking. De verwijzing naar een periode van archetypische, zuivere architectuur probeert het bestaan van een hogere werkelijkheid in de beleving van het complex op te nemen. Dit levert een echter een gesloten systeem van referenties op, waarmee een kritische beschouwing mogelijk is. Door nieuwe tijdslagen toe te voegen aan het klooster in de vorm van ingrepen in het bestaande gebouw en nieuwbouw wordt het bestaande systeem van referenties in een nieuwe hedendaagse context geplaatst waar ruimte is voor meerdere relaties en associaties. Terwijl de oorspronkelijke filosofie en tijdsgeest leesbaar blijft, ontstaat tevens een dialoog met andere waarden uit de hedendaagse tijdsgeest. Deze dialoog is essentieel om het erfgoed blijvend relevant te maken voor de toekomst.

Totaalontwerp

- In het complex zijn diverse verfijningen en kunstzinnige inrichtingsaspecten aanwezig, die echter niet gelijkmatig zijn verdeeld over het klooster. Ook divers meubilair is mee ontworpen. Behoud en versterking van deze kunstzinnige inrichtingsaspecten wordt nagestreefd vanuit het idee van de versterking van het 'gesamtkunstwerk'. Daar waar de wisselwerking ontbreekt door de ongelijke verdeling ontstaat ruimte voor nieuwe tijdslagen.
- Originele kleurstelling en materiaalgebruik zijn het uitgangspunt. Vandaaruit is een selectie gemaakt voor de materialisering en kleurstelling van ingrepen en toevoegingen die in direct verband staan met het bestaande gebouw. In het aanbrengen van een nieuwe tijds laag wordt hiermee een zorgvuldige uitbreiding van het bestaande instrumentarium voorgesteld.

In- en uitbreidbaarheid

- De in- en uitbreidbaarheid van het complex heeft zich met name verbonden aan de inzet van de hovenstructuur met omliggende circuits (gangenstelsel). Een in- en uitbreiding uit 1938 bestond uit de toevoeging van gebouwdeel E in combinatie met onder meer de realisatie van een eetzaal in het hof van gebouwdeel A. Wat opvalt is dat Koldewey afwisselend stedenbouwkundige en architectonische instrumenten gebruikte om deze in- en uitbreidingen vorm te geven. In de herwaardering van dit principe is ervoor gekozen om de contextuele benadering van Koldewey door te zetten, waarmee een verbreding van het instrumentarium aannemelijk kan worden gemaakt.

Het voornemen waarop de voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing betrekking heeft, zal (definitief) worden getoetst aan de hand van de Erfgoedvisie zodra de uitwerking van het bouwplan plaatsvindt. Voorgestellen voor aanpassingen aan het Rijksmonument zijn op basis van deze Erfgoedvisie, gedurende de totstandkoming van het ontwerp, onderwerp van overleg en voorlopige toetsing met de gemeentelijke afdeling monumentenzorg en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed. In de erfgoedvisie is de noodzaak van de voorgestelde ingrepen in detail onderbouwd en wordt het belang van de cultuurhistorie

uitgebreid afgewogen.

## 2.3 Nieuwe situatie

Het voornemen bestaat uit:

1. functiewijziging naar horeca
2. uitbreiding van het kantooroppervlak met met 1.500 m<sup>2</sup>

Binnen Hof D wordt circa in totaal 2.000-2.400 m<sup>2</sup> bvo werkruimte gerealiseerd, voor kantoren, maatschappelijke functies en bedrijf. Maatschappelijk en bedrijf is planologisch al toegestaan. De voorliggende omgevingsvergunning heeft dus betrekking op de transformatie van die bedrijfsruimte in Hof D naar horeca en uitbreiding van het kantooroppervlak met 1.500 m<sup>2</sup>.

HOF D   Scenario 6-1		WONEN - WERKEN	
Oppervlakte (BVO)	Aantal		
< 50m <sup>2</sup>	11 woningen		
50 - 80m <sup>2</sup>	4 woningen		
80 - 120m <sup>2</sup>	0 woningen		
120 - 160m <sup>2</sup>	7 woningen		
>160m <sup>2</sup>	9 woningen		
<b>Totaal:</b>	<b>31 woningen</b>		
Werken/Cultuur	371 m <sup>2</sup>	BVO	
Werken	1356 m <sup>2</sup>	BVO	
Horeca	216 m <sup>2</sup>	BVO	

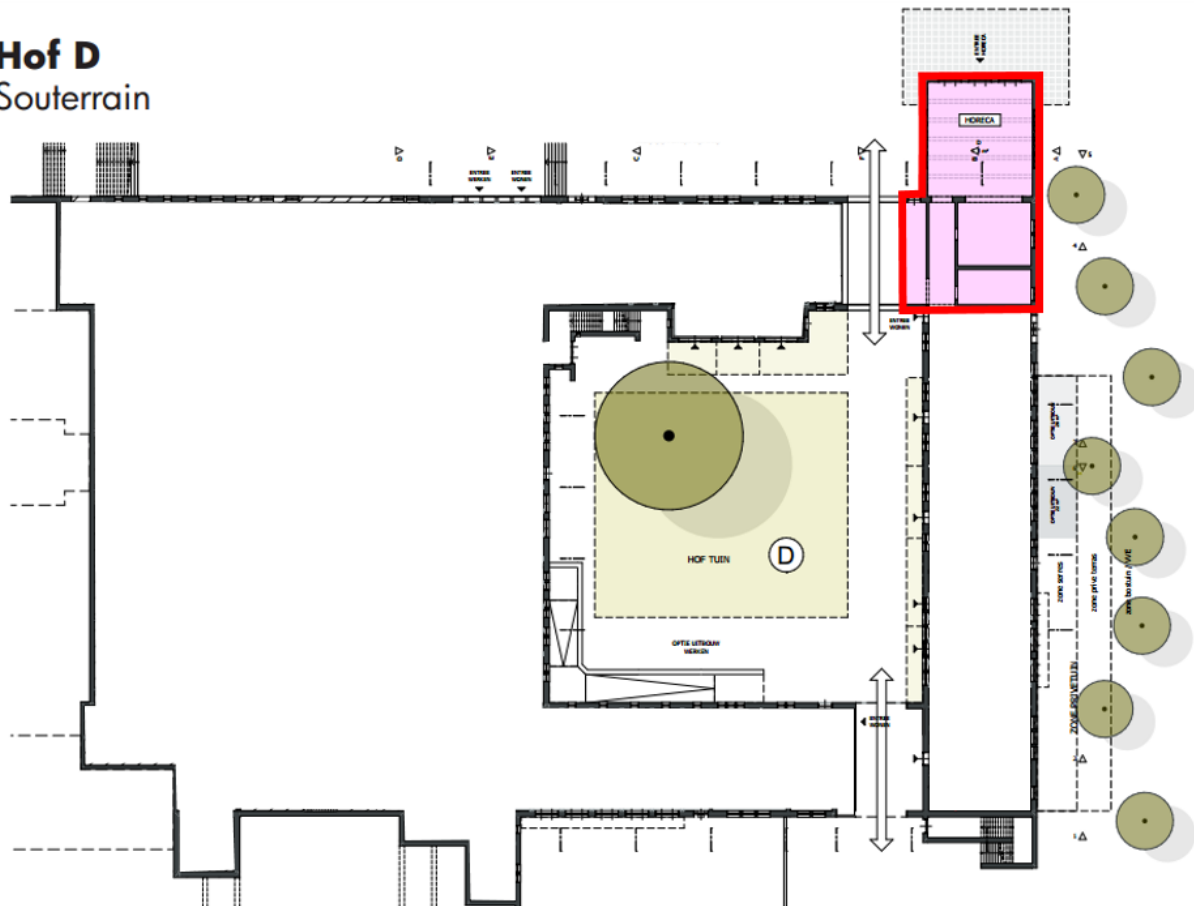
HOF D   Scenario 6-2		VOLLEDIGE SPLITSING WONEN EN WERKEN	
Oppervlakte (BVO)	Aantal		
< 50m <sup>2</sup>	11 woningen		
50 - 80m <sup>2</sup>	3 woningen		
80 - 120m <sup>2</sup>	2 woningen		
120 - 160m <sup>2</sup>	7 woningen		
>160m <sup>2</sup>	4 woningen		
<b>Totaal:</b>	<b>27 woningen</b>		
Werken/Cultuur	371 m <sup>2</sup>	BVO	
Werken	1761 m <sup>2</sup>	BVO	
Horeca	216 m <sup>2</sup>	BVO	

De eveneens voorgenomen functiewijziging naar wonen en de aanleg van gemeenschappelijke of privétuinen voor de woningen maakt geen deel uit van de nu voorliggende omgevingsvergunningprocedure en blijft daarom buiten beschouwing.

### 2.3.1 Functiewijziging naar horeca

Het voornemen bestaat uit een functiewijziging en in pandige verbouwing van bedrijfsruimte naar horeca met een een brutovoeroppervlakte van 216 m<sup>2</sup>. Het betreft een bestaande ruimte aan de westzijde van Hof D in het souterrain (onderstaande afbeelding is een kwartslag gedraaid). Door het aflopende maaiveldpeil sluit het vloerpeil van de ruimte aan op het maaiveld en is de ruimte toegankelijk.

## Hof D Souterrain



Afbeelding: situatie horeca binnen Hof D

De te realiseren horeca is in de vorm van dienstverlening door middel van de exploitatie van restaurants, snackbars, ijssalons en andere daarmee gelijk te stellen bedrijven waar het gebruik van (alcoholhoudende) drank ondergeschikt is aan het nuttigen van etenswaren. Dit is aangemerkt als horeca van categorie 1 zoals bedoeld in het geldende bestemmingsplan.

### 2.3.2 Uitbreiding van het kantooroppervlak

Het totale kloostercomplex is bestemd voor werkfuncties, maatschappelijk gebruik, culturele/recreatieve functies en deels voor kantoor. In hof D van het Eemklooster wordt 2.132 m<sup>2</sup> bvo aan werk- en culturele functies voorzien waarvan maximaal 1.500 m<sup>2</sup> kan worden ingevuld met kleinschalige kantoorruimtes.

## 2.4 Afwijkingen van het bestemmingsplan

### Afwijking: functiewijziging naar horeca van categorie 1

Het geldende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid horeca te vestigen in de vorm van Horeca van categorie 3. Het voornemen betreft de vestiging van een restaurant, wat geschaard wordt onder Horeca van categorie 1. Het bestemmingsplan staat dat niet toe.

### Afwijking: overschrijding van het toegelaten oppervlak kantoor

Binnen de bestemming 'Gemengd' is een totaal van 2.000 m<sup>2</sup> kantoren toegelaten en dat oppervlak is nagenoeg geheel benut binnen het kloostercomplex. De voorliggende omgevingsvergunning heeft betrekking op overschrijding van het toegelaten oppervlak binnen Hof D met maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bvo kantoor.

*Procedure*

De procedure voor de buitenplanse afwijking is de 'reguliere voorbereidingsprocedure' met een beslistermijn van 8 weken (eenmalige verlenging van 6 weken mogelijk). De juridische basis voor deze afwijking is gelegen in artikel 2.12, lid 1, sub a. onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met Bijlage II, artikel 4, negende lid van het Besluit omgevingsrecht.

Er wordt alleen de gebruiksfwijking aangevraagd. Daarmee is er (nog) geen sprake van het wijzigen van het monument en is een monumentenvergunning niet nodig. Dan blijft de 'reguliere voorbereidingsprocedure' van toepassing.

*Motiveringsvereiste*

De planologische motiveringsvereiste bestaat eruit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

## **Hoofdstuk 3    Beleidskader**

### **3.1    Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor deze bestemmingsplanafwijking (behalve de relevante milieuwetgeving, die komt in hoofdstuk 4. Het beleid vormt het kader van toetsing van de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen.

Vanwege de planologisch geringe omvang van de transformatie van Hof D naar horeca van categorie 1 / kantoor en omdat het bestemmingsplan al voorziet in de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid daarvoor, wordt alleen het gemeentelijk beleid opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing. Omdat de provinciale Omgevingsverordening ook van toepassing is op binnenplanse afwijkingsbevoegdheden en 'kruimelprocedures' wordt als eerste ingegaan op de regels die de Omgevingsverordening stelt.

### **3.2    Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht**

Het klooster is gelegen binnen Landelijk gebied. Binnen landelijk gebied is in principe geen nieuwe verstedelijking toegestaan. Er zijn voorts nog enkele werkingsgebieden van toepassing op het klooster, die onder voorwaarden uitzonderingen bieden op het verstedelijkingsverbod.

In artikel 9.7 is een instructieregel gegeven ten aanzien van bestaande stedelijke functies, anders dan wonen. Op locaties binnen Landelijk gebied is toestaan dat percelen voor specifieke stedelijke functies bestemmingen onder voorwaarden een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel. Tevens is onder voorwaarden toegestaan dat stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime.

De voorliggende gebruikswijziging van bedrijfsruimte naar horeca voldoet aan deze instructieregel, zodat verlening van de omgevingsvergunning voor wat betreft de horeca in overeenstemming is met de Interim Omgevingsverordening.

In artikel 9.17 is een instructieregel gegeven ten aanzien van het toestaan van de nieuwvestiging van zelfstandige kantoren: dat is toegestaan voor zover het betrekking heeft op transformatie naar zelfstandige kantoren tot een maximum bvo van 1.500 m<sup>2</sup> per gebouw. De beoogde uitbreiding van het kantooroppervlak voldoet daaraan.

Voorliggende bestemmingsplanafwijking voldoet dan ook aan de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

### **3.3    Structuurvisie Amersfoort 2030**

De gemeenteraad van Amersfoort heeft de Structuurvisie Amersfoort 2030 op 9 juli 2013 vastgesteld. Er is een nieuwe Omgevingsvisie in voorbereiding, maar dat heeft nog geen status en geldt nog niet als kader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Tot aan vaststelling van de nieuwe Omgevingsvisie door de gemeenteraad blijft de Structuurvisie Amersfoort 2030 van toepassing.

In de Structuurvisie Amersfoort 2030 geeft Amersfoort onder meer aan haar vitaliteit te willen vergroten door de kenniseconomie te versterken en het woonklimaat nog aantrekkelijker te maken.

Aangename woonwijken blijven onverminderd aantrekkelijk voor jong en oud, gezin en alleenstaand. Wijken worden aantrekkelijker door werken en voorzieningen waar dat kan meer te mengen. Wijken bieden uiteraard ook rustig en veilig woongenot waar dat hoort.

De openbare ruimte biedt voor mensen mogelijkheden om elkaar te ontmoeten. Vanuit de wijken willen we optimale verbindingen met het groen in de stad en het landschap buiten de stad. Werklocaties zijn voor Amersfoort vitaal en multifunctioneel. De bereikbaarheid daarvan verbeteren we door optimalisering van de infrastructuur. Zo ontstaat een nieuw en duurzaam evenwicht tussen economische dynamiek, de

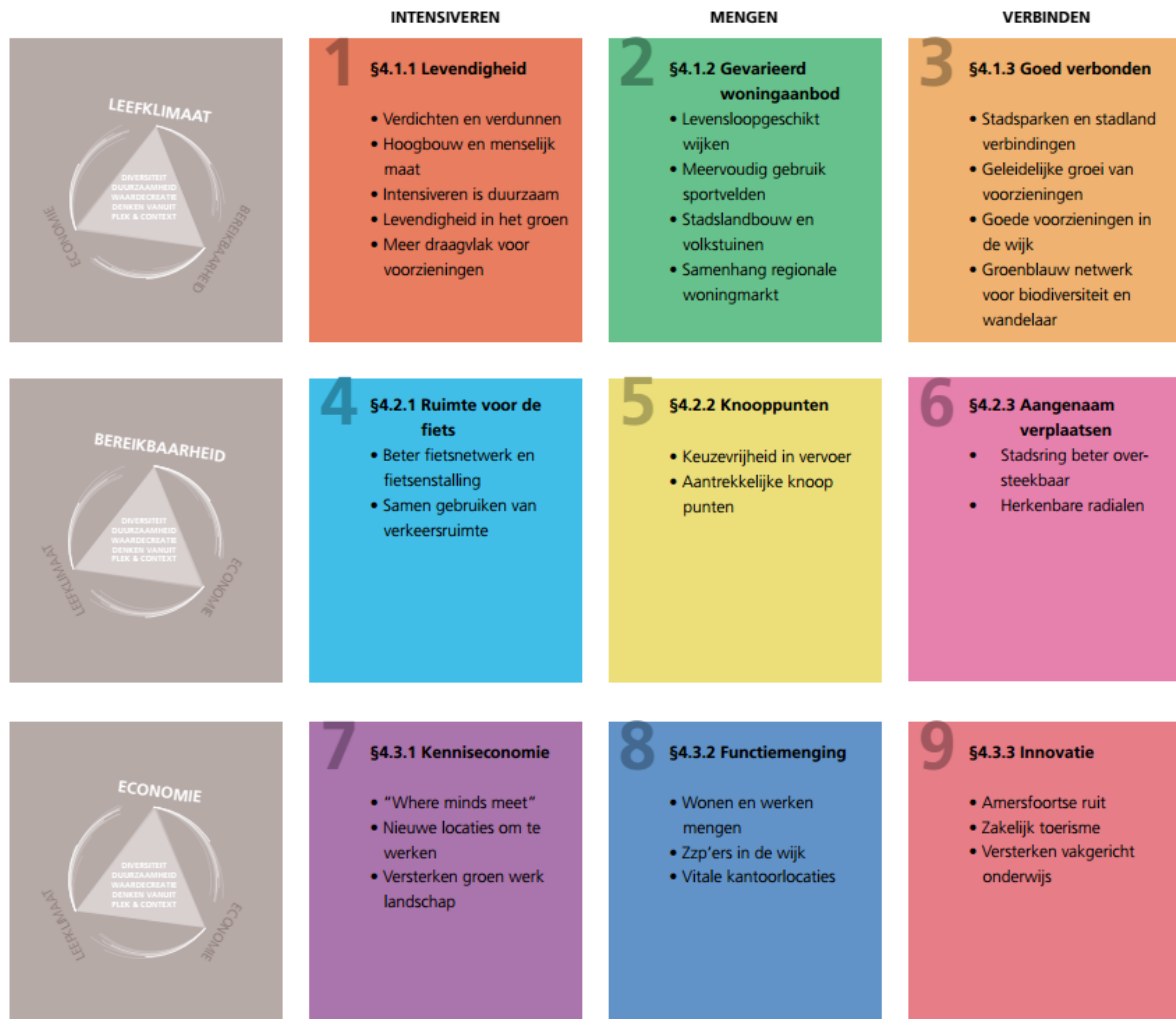
kwaliteit van de leefomgeving en de bereikbaarheid.

### Uitgangspunten

Een uitnodigingsplanologie vraagt om uitgangspunten. Die worden in de structuurvisie dan ook meegegeven. Bijvoorbeeld dat plannen een bijdrage moeten leveren aan duurzaamheid, aan de fysieke, sociale of economische kwaliteit van de stad, moeten bijdragen aan de diversiteit van de stad of voortbouwen op bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

### Amersfoortse principes

Naast de uitgangspunten zijn er negen Amersfoortse principes die voor bepaalde plekken in meer of mindere mate van toepassing zijn. Die principes hebben te maken met leefklimaat, bereikbaarheid en economie. Het gaat dan bijvoorbeeld om levendigheid, een goed netwerk van winkels, scholen en ontmoetingsplekken, een gevarieerd woningaanbod, ruimte voor de fiets, keuzevrijheid en mogelijkheden voor vervoermiddelen en functiemenging van wonen en werken.



Afbeelding: de negen Amersfoortse principes

Hieronder is getoond dat het Eemklooster is gelegen binnen de zone 'Werklandgoederen'.



Afbeelding: uitsnede visiekaart Amersfoort 2030

Voor de omgeving van de Stichtse Rotonde wordt versterking van het groene werklandschap beoogd. Een locatie zoals deze is belangrijk om voldoende ruimte te bieden voor banengroei met schone bedrijvigheid. Er is een groeiende behoefte aan kleinschalige locaties, geïntegreerd in een stedelijke omgeving met meer voorzieningen en een menging van wonen en werken. Gemengde gebieden nemen toe in belang voor de werkgelegenheid, in plaats van monofunctionele werklocaties. De gemeente wil de bestaande groene kwaliteit en de aanwezigheid van grote maatschappelijke instellingen en bedrijven in de omgeving van de Stichtse Rotonde gebruiken om het gebied meer allure te geven als groen werklandschap.

#### *Relatie met voorliggend plan*

Met de transformatie van het Eemklooster wordt een gemengd woon- en werkgebied gecreëerd. De toevoeging van de horecafunctie en vergroting van het kantooroppervlak met 1.500 m<sup>2</sup> is een onderdeel van het totale proces van restaureren, herontwikkelen en uitbreiden om het monumentale kloostercomplex te veranderen in een integraal en duurzaam gebied. Dit past binnen de uitgangspunten en principes die voor Amersfoort gelden.

### **3.4 Visie Werklocaties**

Op 26 april 2011 heeft de gemeenteraad de Visie Werklocaties 'Amersfoort, stad om in te werken' vastgesteld. In deze visie wordt de ambitie uitgesproken om nadrukkelijk een woon- én werkstad te blijven met een goede balans tussen wonen en werken, regionaal. Met de Visie Werklocaties wordt de koers aangegeven om deze ambitie te bereiken.

Op basis van de visie blijkt dat er in de periode 2019 t/m 2040 in de gemeente Amersfoort in totaal behoefte bestaat aan zo'n 193.000 à 240.000 m<sup>2</sup> wo kantooruimte. Op de Amersfoortse kantorenmarkt ligt er op de trend naar meer functiemenging en naar kleinschaligheid een belangrijke opgave: het gaat om het mengen van wonen en werken en om het mengen van verschillende werkfuncties en er is overaanbod van grote panden en onderaanbod van kleine kantoren. Dit kan ook gaan om een groot pand die door de inrichting en uitstraling geschikt is voor gebruikers van kleinere kantoren. Ten aanzien van de vestigingsmogelijkheden van zeer kleine kantoren (kleiner dan 250 m<sup>2</sup> bvo) wil de gemeente ruimhartig omgaan met kansrijke initiatieven. Verder wordt gestimuleerd dat grote en middelgrote

panden geschikt worden gemaakt voor kleinschalige gebruikers.

Een derde trend is de behoefte aan locaties met een duidelijk profiel, aansluitend op het type bedrijven waarvoor zo'n locatie het meest geschikt is. Werklocaties moeten zich goed van elkaar onderscheiden.

De omgeving van de Stichtse Rotonde (Amersfoort-West: Bosgebied en de westelijke buurten van De Berg Noord en De Berg Zuid) wordt gekenmerkt door diverse instellingen in het groen en is voor de economie van Amersfoort van zeer grote waarde. Er werken ruim 6.500 personen (gelijk aan Isselt). De werkgelegenheid is de laatste tien jaar met 33% gestegen en het aantal bedrijven is bijna verdubbeld (van 196 naar 374, met name door ZZP-ers en kleine bedrijven). Naast ZZP-ers en kleine bedrijven, zijn er drie werkgevers met meer dan 1000 werknemers (Bernhardkazerne, Zon en Schild, DHV). Er is veel zorg, onderwijs, vrijetijdseconomie, zakelijk toerisme en dienstverlening. Daarmee draagt het gebied sterk bij aan de diversiteit van de Amersfoortse economie. Door de ruimtelijke inpassing in het groen, zou je hier kunnen spreken van een (groen) werklandschap. De Stichtse Rotonde en omgeving is een gemengde zone die we verder willen optimaliseren (dit is het huidige uitgangspunt zoals bepaald in het kader van de planvorming voor de bereikbaarheid van AmersfoortWest). Dat wil zeggen dat als uitbreiding of intensivering van de huidige functies nodig is om als functie vitaal te blijven, dan wordt dat toegestaan binnen de grenzen van de eigen kavel onder de randvoorwaarde dat het groen en landschappelijke karakter van het gebied wordt bewaard en versterkt. Dit biedt over het algemeen voldoende perspectief voor de huidige functies om nu en in de toekomst hier goed te functioneren en tegelijkertijd blijft het bestaande karakter (groen, werklandschap) behouden. Vanuit economisch perspectief biedt dit gebied, vanwege haar aantrekkelijkheid, nog veel groeikansen. Het groene karakter is onderdeel van die aantrekkelijkheid.

### **3.5 Nota parkeernormen**

#### 3.5 Nota parkeernormen

Ten behoeve van deze ontwikkeling zal moeten worden voldaan aan de parkeernormen die gesteld worden in de 'Beleidsregel Toepassing Parkeernormen 2020'. Er moet voldoende ruimte op eigen terrein beschikbaar zijn om de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren. De normen worden gebruikt voor nieuwbouwsituaties of bij functiewijzigingen, waarvoor een vergunning of ontheffing dient te worden verkregen.

In het gemeentelijke parkeerbeleid en de te hanteren parkeernormen is een onderscheid gemaakt naar locaties. Dit is gebeurd vanuit de doelstelling om bij te dragen aan een bewuster mobiliteitsgedrag en vervoerwijzekeuze. Daarbij zijn de parkeernormen afhankelijk gesteld van de plaats waar de ontwikkeling plaatsvindt in relatie tot onder andere de loopafstand tot een OV-punt. Dichtbij een OV-knooppunt mogen minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan elders, om zo het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren. Er geldt als locatie-indeling: binnenstad, schil en rest bebouwde kom. De schil bestaat uit de parkeerreguleringsgebieden direct rondom de binnenstad. De planlocatie ligt in het gebied dat is aangewezen als 'rest bebouwde kom'.

#### *Relatie met voorliggend plan*

Het gemeentelijke beleid voor parkeren is opgenomen in de voorwaarden van de voorliggende omgevingsvergunning. In Bijlage 6 is aan de hand van de toepasselijke parkeernormen aangetoond dat na transformatie van Hof D er, gezien in samenhang met het gebruik van de overige delen van het kloostercomplex, voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is.

### **3.6 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt per 1 juli 2017 als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die*



*ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

#### *Relatie met voorliggend plan*

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op de verlening van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 2°, van de Wabo. Uit artikel 5.20 van het Bor volgt dat slechts voor zover een omgevingsvergunning met toepassing van het bepaalde onder 3o van artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, wordt verleend, artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro van overeenkomstige toepassing is.

Bovendien maakt de omgevingsvergunning ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk, maar alleen een planologische functiewijziging die niet van zodanige aard en omvang is dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Deze omgevingsvergunning vergt daarom geen toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Niettemin is door Stec Groep bv een markttoets uitgevoerd voor de niet-woonfuncties: werken, horeca en cultuur (zie Bijlage 5). Daaruit blijkt dat het (plan)aanbod voor kantoorruimte in Amersfoort onvoldoende groot is om in de kantoorbehoefte te voorzien. Uitgaande van de maximale plancapaciteit op basis van het Inpassingsplan Kantoren volgt een tekort aan kantoorruimte tot en met 2040 van ongeveer 13.000 m<sup>2</sup> wo in het scenario waarin het aanbod wordt teruggebracht tot gezond frictieniveau tot 60.000 m<sup>2</sup> wo wanneer alle incurante voorraad kwalitatief wordt vervangen op een betere locatie. Het kleinschalige kantoorprogramma in het Eemklooster (maximaal 1.500 m<sup>2</sup>) past daarmee binnen de toekomstige behoefte. De transformatie van het Eemklooster zorgt namelijk voor de toevoeging van kleinschalige en hoogwaardige kantoorruimtes in een gemengd milieu. Naast de behoefte in kwantitatieve zin bestaat er, door het unieke profiel en de locatie, ook in kwalitatieve zin een behoefte aan deze functie op deze locatie. Doordat bedrijven veel meer hybride zijn gaan (en blijven) werken is de behoefte aan flex- en co-working spaces blijven bestaan. Bedrijven hebben daarbij vooral behoefte aan mixed-use gebouwen waar werken en andere kwalitatief hoge voorzieningen, zoals horeca, in één gebouw samenkomen. De beoogde herontwikkeling van het Eemklooster sluit daarmee goed aan op de wensen van gebruikers van flexkantoren. Een deel van het kantoorprogramma kan daarom goed ingezet worden als co-working spaces.

Ten aanzien van de horecafunctie is geconstateerd dat in Amersfoort als geheel nog behoefte bestaat aan extra horecavoorzieningen. Gemiddeld genomen beschikken de zes vergelijkbare steden over 0,56 m<sup>2</sup> horeca per inwoner. De gemeente Amersfoort blijkt na analyse te beschikken over 0,51 m<sup>2</sup> horeca per inwoners en zich daarmee aan de onderkant te bevinden van de bandbreedte waarbinnen vergelijkbare steden zich bevinden. Naast een resterende kwantitatieve behoefte aan de toevoeging van horecagelegenheden voegt horeca in het Eemklooster ook in kwalitatieve zin veel toe. De unieke en karakteristieke locatie leent zich goed voor de ontwikkeling van een aantrekkelijke en diverse omgeving om te wonen, werken en recreëren.

### **3.7 Conclusie beleid**

Voorliggend plan maakt het realiseren van een horecavestiging (horeca van categorie 1) en een vergroting van het kantooroppervlak met 1.500 m<sup>2</sup> in Hof D van het Eemklooster mogelijk door transformatie van het bestaande gebouw. De realisatie van deze werkfuncties past binnen de verschillende beleidsvelden. De transformatie naar horeca van categorie 1 en kantoor in Hof D is in overeenstemming met het beleid. Voor de toename van het kantooroppervlak wordt ontheffing gevraagd bij Gedeputeerde staten.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten besproken die van belang zijn voor het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

### 4.1 Archeologie

#### 4.1.1 Beleid

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta vormen de basis voor de omgang met archeologie in deze wet. Naast archeologie op het land en onder water heeft de Erfgoedwet betrekking op museale objecten, musea en monumenten. Samen met de in 2019 in te voeren Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het Nederlandse cultureel erfgoed mogelijk. In de Omgevingswet worden alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving samen gebracht. Tot de invoering van deze wet zullen alle over te nemen delen van de Monumentenwet uit 1988 van kracht blijven. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht in de Erfgoedwet. Op grond van de Monumentenwet is de raad verplicht rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

#### *Archeologische beleidskaart*

Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op de archeologische beleidskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten en landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen. De archeologische beleidskaart is samen met de erfgoedverordening door de gemeenteraad op 12 maart 2019 vastgesteld. Deze beleidskaart kent een onderverdeling in gebieden. Per gebied is een beleidsadvies geformuleerd. Naast Rijksmonumenten en gemeentelijke ondergrondse monumenten zijn er gebieden met een hoge archeologische waarde aangewezen. Ook is er een verdeling gemaakt tussen gebieden met een hoge, middelhoge en een lage archeologische verwachting.

Ter voldoening aan artikel 38a van de Monumentenwet is ook in het ter plaatse geldende bestemmingsplan een regeling ten aanzien van de gebieden met archeologische waarden en verwachtingen opgenomen, voor zover die al niet (anderszins) zijn beschermd via de Monumentenwet.

#### 4.1.2 Archeologie in relatie tot het projectgebied

#### *Archeologische waardevolle gebieden*

Binnen het projectgebied bevinden zich geen wettelijk beschermde archeologische monumenten of bekende archeologische waarden. Wel zijn er archeologische verwachtingen.

#### *Archeologische waardevolle verwachtingsgebieden*

Het projectgebied ligt in een zone met een middelhoge archeologische verwachting (Archeologische waardevol verwachtingsgebied 4; dubbelbestemming "Waarde archeologie - 3"). In geval van ontwikkelingen van terreinen groter dan 500 m<sup>2</sup> met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld dient voorafgaand een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

#### *Relatie met voorliggend plan*

De transformatie van een bedrijfsruimte in Hof D naar horeca van categorie 1 en de vergroting van het kantooroppervlak leidt niet tot bodemingrepen, zodat een archeologisch onderzoek niet nodig is.

### 4.2 Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de ontwikkeling van woningen in de buurt van hindergevend functies:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;

- de bedrijfsvoering/milieu-ruimte van de betreffende bedrijven niet wordt ingeperkt als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan: het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruikgemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze brochure worden richtafstanden gegeven tot verschillende onderscheiden zones.

Voor restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen en dergelijke (SBI-code 561) en voor cafés en bars (SBI-code 563-1) bedraagt de richtafstand voor wat betreft geluid 10 meter in het geval van omgevingstype 'rustige woonwijk en/of rustig buitengebied'. In het geval van omgevingstype 'gemengd gebied' kan de afstand met één afstandsstap worden verlaagd tot 0 meter.

Het gebied waarbinnen de planontwikkeling plaatsvindt wordt gekarakteriseerd als gemengd gebied. Er zijn in de nabijheid terreinen en gebouwen voor een militaire kazerne, onderwijsvoorzieningen, een woonzorgcomplex, woonwijken en een belangrijke ontsluitingsweg.

Direct naast en direct boven de horeca worden woningen gerealiseerd. De afstand tussen de woningen en de horeca bedraagt 0 meter en is daarmee gelijk aan de richtafstand. Er wordt geen horecaterras mogelijk gemaakt met de voorliggende omgevingsvergunning zodat er geen aanleiding is tot het doen van onderzoek naar eventuele hinder.

## **4.3 Bodem**

### **4.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)**

Volgens het Bro zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek (laten) verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe functies dienen bij voorkeur op daarvoor geschikte gronden te worden gerealiseerd.

### **4.3.2 Wet bodembescherming**

De Wet Bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m<sup>3</sup>) en de mate van vervuiling, gemiddeld boven de interventiewaarde, zijn de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De interventiewaarde is de waarde, waarboven er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De spoedeisendheid, de noodzaak om te saneren, hangt hiervan af maar ook van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging.

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater.

De gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zijn door de Gemeente Amersfoort in beeld gebracht. In een aantal gevallen is in een beschikking Wet bodembescherming aangegeven wat er met een geval

van ernstige bodemverontreiniging moet gebeuren. Nadat er is gesaneerd, kunnen er restverontreinigingen aanwezig zijn. Soms zijn er gebruiksbepalingen.

#### **4.3.3 Bodem in relatie tot het plangebied**

De transformatie van een bedrijfsruimte in Hof D naar horeca van categorie 1 en kantoor leidt niet tot bodemingrepen of uitbreiding van bebouwing. Het bestemmingsplan voorziet al in de horecafunctie zij het dat alleen horeca van categorie 3 is toegestaan en het voorziet al in de kantoorfunctie zij het met een maximum oppervlak van 2.000 m<sup>2</sup>. De gebruikswijziging naar horeca van categorie 1 en de toename van het kantooroppervlak met 1.500 m<sup>2</sup> is niet van dien aard dat daarvoor een bodemonderzoek nodig is.

#### **4.4 Conventionele Explosieven**

De transformatie van bedrijfsruimtes in Hof D naar horeca van categorie 1 en de toename van het kantooroppervlak leidt niet tot bodemingrepen of uitbreiding van bebouwing. Ten behoeve van de transformatie en herontwikkeling van het kloostercomplex en de tuinen is een Vooronderzoek Explosieven/Ontplofbare Oorlogsresten uitgevoerd, maar voor deze gebruikswijziging is dat niet relevant.

#### **4.5 Ecologie**

Voor het vaststellen van een ruimtelijk plan moet duidelijk zijn of natuurwetgeving en natuurbeleid, de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan. Natuur wordt in Nederland beschermd op het niveau van soorten en gebieden.

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (kortweg: Wnb) in werking. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Met de inwerkingtreding van de Wnb zijn de provincies het bevoegde gezag voor de ontheffing- en vergunningverlening voor plannen en projecten en voor het vaststellen van vrijstellingsregelingen. Bij provincie-overschrijdende projecten is dit de minister van EZ.

De aanwezigheid van beschermde soorten, gebieden en houtopstanden, beschermd middels de Wet natuurbescherming en via planologische bescherming van natuurgebieden en landschap is in onderstaande paragrafen weergegeven.

##### **4.5.1 De Wet natuurbescherming: Soortenbescherming**

De Wnb is gericht op het beschermen en ontwikkelen van de natuur en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit. In Artikel 1.11 van de wet wordt als algemene bepaling voorgeschreven dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Deze zorg houdt in dat handelingen die leiden tot negatieve effecten zoveel mogelijk achterwege worden gelaten. Daarnaast zijn in de wet verbodsbepalingen opgenomen ten aanzien van beschermde soorten. Hierbij worden drie beschermingsregimes onderscheiden:

###### *§ 3.1 Wnb Beschermingsregime soorten vogelrichtlijn (Artikel 3.1 t/m 3.4)*

Het is onder meer verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen, nesten, rustplaatsen en eieren te beschadigen, eieren te rapen en vogels opzettelijk te storen.

###### *§ 3.2 Wnb Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn (Artikel 3.5 t/m 3.9)*

Het is onder meer verboden in het wild levende dieren opzettelijk te doden of te vangen, te verstoren, eieren opzettelijk te vernielen of te rapen, voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te vernielen en planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

###### *§ 3.3 Wnb Beschermingsregime andere soorten (Artikel 3.10 en 3.11)*

Het is verboden in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage bij de Wet, onderdeel A, natuurbescherming opzettelijk te doden of te vangen, de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen en vaatplanten genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij de Wet natuurbescherming, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Gedeputeerde staten en de Minister kunnen een ontheffing verlenen van verboden of bij verordening vrijstelling verlenen. Een ontheffing of een vrijstelling wordt uitsluitend verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- er bestaat geen andere bevredigende oplossing,
- er is voldaan aan een in Art 3.3 dan wel Art 3.8 genoemd belang,
- er is geen sprake van een verslechtering van de (gunstige) staat van instandhouding van de desbetreffende soort.

Aan een ontheffing kunnen voorwaarden worden gesteld om schade te beperken of te compenseren zodat er geen afbreuk wordt gedaan aan de staat van instandhouding.

#### *Relatie tot dit projectgebied*

De functiewijziging leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbeheer ten aanzien van de soortenbescherming, omdat deze omgevingsvergunning geen betrekking heeft op het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden. Nader onderzoek is voor deze omgevingsvergunning niet nodig.

#### **4.5.2 De Wet natuurbescherming: Natura 2000**

De Wnb heeft tot doel het beschermen en in stand houden van Natura 2000-gebieden. Dit zijn gebieden die op grond van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn bescherming genieten, omdat er bijzondere soorten of leefgebieden (habitats) voorkomen. Het effect van projecten en andere handelingen op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden wordt geregeld in artikel 2.7 tot en met artikel 2.9 van de Wnb. Hieruit volgt dat voor een plan dat direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, en dat afzonderlijk of in combinatie (in cumulatie) met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, een passende beoordeling noodzakelijk is.

Voor projecten of andere handelingen die de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstrend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen, is een vergunning nodig van Gedeputeerde Staten. Ook activiteiten buiten het Natura 2000-gebied kunnen vergunningplichtig zijn als die activiteiten negatieve effecten op het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen voor het gebied (kunnen) veroorzaken. Dit wordt de 'externe werking' van de bescherming genoemd. Denk daarbij aan handelingen die van invloed zijn op grondwaterstromen of luchtkwaliteit en stikstofdepositie.

Projecten waar op basis van andere wettelijke bepalingen een passende beoordeling verplicht is (bijvoorbeeld Tracéwet of de Spoedwet wegverbreding) zijn uitgezonderd van deze vergunningprocedure.

Op grond van de Wet natuurbescherming is er door middel van het afgeven van een vergunning toestemming nodig voor het realiseren van een project, als het project de natuurlijke kenmerken van Natura 2000 gebieden kan aantasten of als het tot verslechtering van de kwaliteit van habitattypen of leefgebieden van soorten kan leiden. Dat kan het geval zijn als een project tot een toename van stikstofdepositie leidt op habitattypen of in leefgebieden van soorten die gevoelig zijn voor stikstof. Voor de Veluwe geldt dat er sprake is van stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden van soorten en overschrijding van Kritische Depositie Waarden.

De toetsingskaders voor de nieuwe situatie zijn in ontwikkeling. Op dit moment is het zo dat geen enkele toename van stikstofdepositie in Natura 2000- gebieden is toegestaan. Op grond van het stappenplan Toestemmingverlening stikstofdepositie bij nieuwe activiteiten is er geen vergunning in het kader van Wet natuurbescherming nodig als het projecteffect 0,00 mol N/ha/jaar is.

#### *Relatie tot dit projectgebied*

Het projectgebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Amersfoort en maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Arkemheen. Arkemheen heeft echter geen stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden welke deze stikstofgevoelige habitattypen wel bevatten zijn Veluwe en de Oostelijke Vechtplassen. De gebieden liggen op ongeveer 20 km resp. 15 km afstand van het Eemklooster.

Dat de functiewijziging en interne verbouwing leidt tot overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbeheer is uitgesloten. Nader onderzoek is voor deze omgevingsvergunning niet nodig. Voor de grotere ontwikkeling waarvan deze gebruiksafwijking deel uitmaakt is door onderzoeksbureau Goudappel de plannen getoetst aan de Wet natuurbescherming door middel van een Aerius-berekening (Goudappel, Onderzoek stikstofdepositie Eemklooster Amersfoort, transformatie gebouwdelen D&E d.d. 1 november 2022); zie Bijlage 7). Uit de berekening blijkt dat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden. Daarmee vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

#### **4.5.3 Bomen**

Door Copijn Boomspecialisten is een boomtechnisch onderzoek uitgevoerd bij 46 bomen nabij de gebouwdelen D en E van het Eemklooster aan de Daam Fockemalaan 22 te Amersfoort. Omdat voorliggende omgevingsvergunning alleen betrekking heeft op een inpandige functiewijziging is het bedoelde rapport niet van belang voor deze Ruimtelijke Onderbouwing.

#### **4.5.4 Conclusie**

De functiewijziging leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbeheer ten aanzien van de soortenbescherming, omdat deze omgevingsvergunning geen betrekking heeft op het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden. Nader onderzoek is voor deze omgevingsvergunning niet nodig.

Uit de stikstofberekening blijkt dat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden. Daarmee vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

### **4.6 Externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Binnen het beleidskader staan twee begrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van één gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de  $10^{-6}$  PR-contour (die als harde wettelijke norm geldt) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

#### *Groepsrisico (GR)*

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsg gebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsg gebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens of te wel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

#### *Toetsing risico's*

Voor de beoordeling van de risico's is de EV-Signaleringskaart geraadpleegd. Hierbij zijn de volgende onderdelen beoordeeld:

- transport gevaarlijke stoffen over de weg/spoor;
- transport gevaarlijke stoffen via een buisleiding;
- risicovolle inrichtingen.

In de nabijheid van het Eemklooster is één Bevi inrichting aanwezig. Dit betreft het LPG tankstation aan de Daam Fockemalaan 18. Vanwege de verkoop van LPG valt dit tankstation onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het tankstation is op 23 augustus 1996 een revisievergunning (nummer WM96.4052/AWB.280) verleend. Per besluit van 17 november 2006 (nummer Wm06.4219) is de doorzet aan LPG beperkt tot maximaal 1000 m<sup>3</sup> per jaar. Bij de verlening van de omgevingsvergunning dient rekening te worden gehouden met de PR contouren van dit tankstation en dient het groepsrisico conform artikel 13 van het Bevi te worden verantwoord.

Rondom het vulpunt geldt een contour van 45 meter. Voor het groepsrisico moet rekening worden gehouden met een invloedsg gebied van 150 m rondom het vulpunt, het reservoir en bij nieuwe situaties tevens de afleverzuil. Binnen deze contouren zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gelegen. Hof D ligt op een afstand van circa 250 meter, het LPG tankstation vormt geen belemmering voor de transformatie naar horeca van categorie 1 en kantoor.

Aan het Zeisterspoor bevindt zich het defensieterrein MC Soesterberg. De afstand tot Hof D is dermate groot dat het defensieterrein uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmering vormt voor de transformatie naar horeca van categorie 1 en kantoor.

De gehele route van de Westelijke ontsluiting is niet aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de directe omgeving van het planvoornemen zijn geen buisleidingen gelegen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Ten noorden van het klooster is het Goederenemplacement Amersfoort gelegen. Dit betreft een Bevi inrichting. Het invloedsg gebied van dit emplacement ligt over de projectlocatie. Zodoende dient bij de besluitvorming van de omgevingsvergunning rekening te worden gehouden met het goederenemplacement. Het goederenemplacement heeft geen PR 10<sup>-6</sup> risicocontour.

Het is aan het bevoegd gezag om te beoordelen of zij deze toename acceptabel vindt. Bij de beoordeling zullen met name de absolute en relatieve toename van de populatie en de precieze locatie van het plangebied ten opzichte van het emplacement bepalende factoren zijn. Uit de analyse in de notitie van Tauw (Bijlage 8) komt duidelijk naar voren dat de toename van de populatie zeer gering is, zowel procentueel als in absolute cijfers. Gedurende de nachtperiode wordt er een toename van 528 personen (2,10 %) voorzien. Overdag gaat het om een populatietoename van 264 personen (0,64%). Het invloedsg gebied van het emplacement is 1.500 meter. Het plangebied bevindt zich op meer dan 1.000 meter van de inrichting en dus eerder richting de buitengrens van het invloedsg gebied.

De herontwikkeling van het plangebied houdt om deze redenen geen significante toename van het groepsrisico in. Er worden op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen gezien bij de uitvoering van deze plannen.

## 4.7 Geluid

### 4.7.1 Wet geluidhinder

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

### 4.7.2 Geluid in relatie tot het projectgebied

Horeca van categorie 1 noch katoor is een geluidsgevoelig object, zodat onderzoek op grond van de Wet geluidhinder niet nodig is.

## 4.8 Verkeer / bereikbaarheid

### *Uitgangspunten*

Het Verkeer- en Vervoerplan 2030 is van toepassing. Uitgangspunt moet zijn dat autobezit en autogebruik zoveel mogelijk door het aanbieden van alternatieven wordt beperkt, ten gunste van de leefbaarheid en ruimte voor andere zaken, zoals groen, spelen, etc. De toepassing van duurzame mobiliteit via deelmobiliteit wordt daarom gestimuleerd. Ingezet wordt op schone vormen van mobiliteit. Dus er zullen voldoende oplaadpunten komen voor elektrische auto's en fietsen. Bij voorkeur wordt dit gecombineerd met de opwekking van elektriciteit ter plaatse.

De grote diversiteit aan voorzieningen en doelgroepen (ook in leeftijd) maakt dat er veel mogelijkheden zijn in het beperken van parkeerplaatsen (meervoudig gebruik van parkeerplaatsen) en delen van vervoermiddelen en voorzieningen. Het is van belang om deze locatie voor nieuwe bewoners tijdig goed op een dergelijke wijze te framen.

In de ontwerpen wordt rekening gehouden met het STOMP-principe, dat betekent dat langzaam verkeer (Stappen-Trappen) zoveel mogelijk prioriteit krijgt hierin, gevolgd door OV-voorzieningen zoals bushaltes, MaaS en Privéauto.

Op dit moment wordt het complex ontsloten via de hoofdtoegang aan de Daam Fockemalaan en er is een expeditie-toegang aan de Aletta Jacobslaan. In de context van de planvorming voor de westelijke ontsluitingsweg van Amersfoort zijn er tussen de gemeente en de (voorgaande) eigenaar afspraken gemaakt om het kloosterterrein bereikbaar te houden. Onderdeel van deze afspraken is de aanleg van een nieuwe toegangsweg via de ventweg van de Daam Fockemalaan, aan de zuidzijde van de locatie. Hiermee ontstaat een nieuwe volwaardige entree waarmee een groot deel van de bestaande en toekomstige verkeersbewegingen kunnen worden opgevangen.

### *Verkeersgeneratie*

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor de transformatie van de gebouwdelen D en E is inzicht gewenst in de effecten op het gebied van verkeersgeneratie. Verkeerskundig adviesbureau Goudappel heeft de effecten van de ontwikkeling op de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt (Goudappel, Verkeersgeneratie Eemklooster gebouwdelen D en E d.d. 24 oktober 2022; zie Bijlage 9). Voor bouwdeel D zijn in de rapportage twee scenario's verkend: in scenario 1 bevat het programma meer woningen en minder oppervlak commerciële dienstverlening/kantoor, in scenario 2 is dat andersom. Voor Hof E is in beide scenario's met hetzelfde programma gerekend: 17 vrije sectorwoningen en 97 m<sup>2</sup> bvo restaurant.



Het verkeerseffect van de ontwikkeling is bepaald door de toekomstige verkeersgeneratie af te zetten tegen de huidige situatie. Uit de tabel blijkt dat de locatie in de toekomstige situatie op werkdagen circa 355 motorvoertuigbewegingen extra genereert. Deze verkeerstoename vindt voornamelijk plaats in de restdagperiode. In de beide spitsperioden is op basis van de gehanteerde uitgangspunten sprake van een afname van verkeersgeneratie van circa 55 motorvoertuigbewegingen in het drukste uur.

In scenario 2 genereert de ontwikkellocatie op werkdagen circa 325 motorvoertuigbewegingen extra. Ook in dit scenario is in de restdagperiode sprake van een toename van verkeer. In de spitsperioden is sprake van een afname van circa 60 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De verkeerssituatie en bereikbaarheid verbetert als gevolg van het planvoornemen. Er is weliswaar in het etmaal meer verkeer, maar dat is verspreid over de dag en de spitsbelasting neemt af als gevolg van het plan.

## 4.9 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bij deze grote projecten gaat het hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

### *NIBM*

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan drie procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m<sup>3</sup>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken.

Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In dit planvoornemen worden geen "gevoelige" bestemmingen gerealiseerd, tevens is de afstand tot Rijkswegen en Provinciale wegen op grote afstand gelegen. Toetsing op het Besluit gevoelige bestemmingen is dan ook niet noodzakelijk.

### *Toetsing op het aspect luchtkwaliteit*

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden.

1. Bekeken moet worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.
2. Laat de huidige luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toe?

#### Ad 1.

Conform het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' draagt een besluit met betrekking tot een project niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat, als gevolg van het besluit, de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt. De transformatie van een bedrijfsruimte (waaronder begrepen horeca van categorie 3) in Hof D naar horeca van categorie 1 en de vergroting van het kantooroppervlak met 1.500 m<sup>2</sup> leidt met zekerheid niet tot andere emissies dan bestaand.

#### Ad 2.

Zoals al eerder vermeld, is er geen sprake van een "gevoelige" bestemming.

#### *Conclusie*

Gezien het feit dat het project onder de Regeling NIBM valt, blijkt dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het planvoornemen ruimschoots aan de gestelde grenswaarden. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

## **4.10 M.e.r.-beoordeling**

In juli 2017 is het Besluit milieueffectrapportage voor het laatst gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije MER-beoordeling gehanteerd. Bij de realisatie van woningen en andere stedelijke voorzieningen moet worden bepaald of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' om vast te stellen of een vormvrije MER-beoordeling moet worden uitgevoerd.

In de uitspraak van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, heeft de Afdeling overwogen dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit mer, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Uit deze uitspraak volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in onderdeel D, kolom 1, categorie 11.2, van de bijlage bij het Besluit mer, niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De transformatie van een bedrijfsruimte (waaronder begrepen horeca van categorie 3) in Hof D naar horeca van categorie 1 en het grotere kantooroppervlak is niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. De ruimtelijke uitstraling van de voorziene horecavestiging en kantooroppervlak is niet wezenlijk anders dan van een vestiging van horeca van categorie 3 en de al toegelaten werkfuncties.

## 4.11 Water

Als uitvloeisel van Europees en landelijk waterbeleid (waaronder: 'Europese Kaderrichtlijn Water', 'Nota Anders omgaan met water', 'Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw', 'Nationaal Bestuursakkoord Water' en het 'Nationaal waterplan') is voor ruimtelijke plannen een Watertoets verplicht gesteld. Deze paragraaf gaat hierop in.

De Watertoets is het hele proces van adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

### *Oppervlaktewater*

Zowel nu als in de toekomstige situatie is er geen sprake van lozing of anderszins beïnvloeding van het oppervlaktewater.

### *Grondwater*

De functiewijziging leidt niet tot ondergrondse bebouwing of andere beïnvloeding van de grondwaterstroming.

### *Waterkering*

De planlocatie is niet gelegen op een regionale waterkering of binnen de beschermingszone hiervan. Daarom is voor dit onderdeel geen vergunning noodzakelijk.

### *Afvalwater*

Lozingen van afvalwater kunnen worden ingedeeld in directe en indirecte lozingen. Lozingen op een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater, kortweg riolering, worden indirecte lozingen genoemd. Hierbij maakt het niet uit of vanuit die riolering al dan niet via een zuivering (bijvoorbeeld een rioolwaterzuiveringsinstallatie) in het milieu wordt geloosd, dus of het een vuilwater- of een schoonwaterriool betreft. De indirecte lozingen vallen onder de Wet milieubeheer.

In het gebied is een verbeterd gescheiden rioelstelsel aanwezig. Het afvalwater (DWA) afkomstig uit de woningen wordt op dit stelsel aangesloten.

### *Hemelwater*

Conform de beleidsregels heeft het de voorkeur om regenwater vast te houden, te bergen en dan vertraagd af te voeren zodat overlast wordt voorkomen. Binnen het plan neemt het verhard oppervlak niet toe.

In het uiteindelijke ontwerp zal gezocht worden naar een optimalisatie om het regenwater vast te houden, te bergen en vertraagd af te voeren. Daarbij wordt een oplossing gezocht binnen het plangebied, dat aansluit bij de omgeving.

### *Conclusie*

Er zijn geen werkzaamheden voorzien in een waterkering en de huidige verharding neemt niet toe. Tevens zal gezocht worden naar een optimalisatie om het regenwater vast te houden, te bergen en vertraagd af te voeren. Vanuit het perspectief van de waterhuishouding zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het planvoornemen.

## **Hoofdstuk 5    Uitvoerbaarheid**

### **5.1    Financiële uitvoerbaarheid**

Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst kan worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De door de gemeente gemaakte en te maken plan- en apparaatskosten evenals de mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) worden door de initiatiefnemer aan de gemeente vergoed. Het plan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

### **5.2    Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **5.2.1    Overleg**

Voor een procedure op grond van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid en voor de 'kruimelafwijking' geldt niet de wettelijke verplichting op grond van de artikelen 6.18 Bor en 3.1.1. Bro om over het project overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

#### **5.2.2    Betrokkenheid omwonenden**

In Bijlage 10 is verslag gedaan van de wijze waarop tot op heden de participatie is vormgegeven en waar dat toe heeft geleid.

#### **5.2.3    Procedure**

Het besluit wordt voorbereid met toepassing van de reguliere procedure. Na het nemen van het besluit omtrent vergunningverlening staat het besluit open voor bezwaar en beroep.

## **Hoofdstuk 6 Motivering**

Het besluit om omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan vergt een motivering om aan te tonen dat de ontwikkeling niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

### **6.1 Ten aanzien van het gebruik**

Omliggende functies worden door de transformatie van bedrijf/horeca van categorie 3 naar horeca van categorie 1 niet geschaad. Direct naast en direct boven de horeca kunnen woningen worden gerealiseerd. De afstand tussen de woningen en de horeca bedraagt 0 meter en voldoet daarmee aan de richtafstand uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

De vergroting van het oppervlak kantoor met 1.500 m<sup>2</sup> is beleidsmatig gewenst en er is gebleken dat er behoefte aan bestaat.

De toetsing ten aanzien van de milieuaspecten heeft plaatsgevonden. Daarvan is in Hoofdstuk 4 verslag gedaan. Daaruit is gebleken dat uit oogpunt van milieuhygiëne er geen belemmeringen zijn.

### **6.2 Beleid**

De transformatie van een bedrijfsruimte (waaronder begrepen horeca van categorie 3) in Hof D naar horeca van categorie 1 en de vergroting van het kantooroppervlak met 1.500 m<sup>2</sup> past binnen de verschillende beleidsvelden. Dat is in Hoofdstuk 3 toegelicht aan de hand van toetsing aan de provinciale Omgevingsverordening, de gemeentelijke Structuurvisie en overig gemeentelijk beleid.

