



RAADSBESLUIT

Zaaknummer 1267295

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2020, afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 34 woningen en een commerciële ruimte in deelgebied de Velden 2c in Vathorst (nabij het winkelcentrum);
2. de onder 1. bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en de ontwerpomgevingsvergunning zijn ingediend;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 maart 2020

de griffier

de voorzitter



Van Burgemeester en wethouders
Aan Gemeenteraad

Portefeuillehouder(s) Janssen
Buijtelaar

B&W- 12 maart 2020
vergadering
De Ronde -

Agenda Het Besluit 24 maart 2020
Vastgesteld besluit 24 maart 2020

Titel

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 34 woningen in deelgebied de Velden 2c in Vathorst

Beslispunten

De raad besluit:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 34 woningen en een commerciële ruimte in deelgebied de Velden 2c in Vathorst (nabij het winkelcentrum);
2. de onder 1. bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en de ontwerpomgevingsvergunning zijn ingediend;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingekomen voor de bouw van 34 koopappartementen (waarvan 25 sociale koopwoningen en 9 vrije sectorwoningen) en een kleine commerciële ruimte op een terrein in Vathorst tussen het winkelcentrum en het spoor in deelgebied de Velden 2c.

Bouwlocatie



De aanvraag omgevingsvergunning valt binnen het gebied van het bestemmingsplan Hooglanderveen en Vathorst, dat op 25 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de bij de aanvraag betrokken gronden bestemd voor "Gemengd-Uit te werken". Op de als zodanig aangewezen gronden mogen weliswaar woningen en commerciële ruimten worden gebouwd maar daarvoor moet eerst een uitwerkingsplan ex artikel 3.6, lid 1, onder a Wro zijn vastgesteld en rechtskracht hebben verkregen. Verder mag de hoogte van de woningen maximaal 21 meter bedragen. Er geldt geen uitwerkingsplan. Bovendien zijn de woningen (op onderdelen) plaatselijk hoger dan 21 meter. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het voorliggende plan wordt daarom een procedure voor een Wabo-projectbesluit (artikel 2.12, lid 1, sub a., onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) doorlopen.

Nieuwe situatie



Noordgevel van het bouwplan (zijde winkelcentrum)



Beoogd effect

Het afgeven van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is nodig voor het doorlopen van de procedure voor het Wabo-projectbesluit. Met deze verklaring geeft de raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan.

Argumenten

1.1 De nieuwe woningen passen goed in het gebied

De voorgestelde gebiedsontwikkeling sluit goed aan op het Masterplan Centrum Vathorst. Het plan sluit functioneel en stedenbouwkundig goed aan op de bestaande omgeving. De stadsbouwmeester heeft een positief advies over het bouwplan uitgebracht.

1.2 Het plan draagt bij aan de Amersfoortse woonopgave en voldoet aan het vastgestelde percentage voor sociale sectorwoningen in Vathorst

Met de toevoeging van 34 woningen wordt weer een deel van de woningopgave van de stad opgelost. Het plan draagt bij aan het voor heel Vathorst vastgestelde programma voor het bouwen van woningen in de sociale sector (koop en huur), zoals dat ook in het Deltaplan Wonen is vastgelegd: *"In Vathorst wordt 30% van het programma in de sociale sector gerealiseerd. Dat bestaat uit 18% sociale huur en 12% sociale koop (uit: Deltaplan)"*.

1.3 De raad is bevoegd om te besluiten over het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is voor een Wabo-projectbesluit een voorafgaande verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.

Kanttekeningen

1.1 De geluidsbelasting vanwege het treinverkeer is te hoog

Het treinverkeer op het spoor Amersfoort-Zwolle veroorzaakt geluid op de gevels van de toekomstige woningen. De geluidsbelasting overschrijdt de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Omdat wordt voldaan aan het gemeentelijke ontheffingsbeleid voor geluid, wordt voor de realisatie van het voorliggende plan een ontheffing voor een hogere grenswaarde voor geluid verleend. Dat gebeurt in de vorm van een ontwerpbesluit. De daarvoor noodzakelijke zienswijzenprocedure loopt parallel met de procedure voor de ontwerpomgevingsvergunning.

Duurzaamheid

In het bouwplan worden alle relevante duurzaamheidseisen ten aanzien van energie- en milieuprestatie nageleefd. De woningen worden gasloos gebouwd en voorzien van een Warmte Koude Opslag in de vorm van een collectieve bron met individuele warmtepompen.

Ten behoeve van het in stand houden van een groene verbinding tussen gebieden ten noordoosten en ten zuidwesten van het bouwplan wordt een groene zone gerealiseerd langs en parallel aan de spoorlijn. Verder wordt alle ruimte die niet nodig is voor parkeren ingericht met flinke groenvakken, die ook dienen voor de opvang van regenwater, en wordt het parkeerterrein aan de spoorzijde 'afgerond' met inheemse bomen en struiken. Vanwege de geschiktheid van het gebouw voor vleermuizen en gierzwaluwen zullen ook neststenen worden ingebouwd. Om een goede akoestische situatie te bereiken worden geluidsabsorberende voorzieningen getroffen aan de plafonds van balkons en loggia's en wordt aan de spoorzijde in de woningen 10 mm gelaagde beglazing toegepast.

Financiën

De gemeentelijke kosten voor dit project worden betaald door het Ontwikkelingsbedrijf Vathorst. Daarmee is het verhaal van de gemeentelijke kosten verzekerd. Er bestaat voor de gemeente dan ook geen verplichting om op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12, lid 1) een exploitatieplan vast te stellen. De bijbehorende baten en lasten zullen verantwoord worden in programma 1.2 Ruimtelijke Ontwikkeling.

Onderwerp	2020	2021	2022	I/S	Kosten en dekking in hoofdstuk / programma
Exploitatielasten voorstel: - Plankosten (eigen uren) Totaal lasten	24.200,-				Programma 1.2 Ruimtelijke Ontwikkeling
Exploitatiebaten voorstel: - Bijdragen derden Totaal baten	24.200,-				Programma 1.2 Ruimtelijke Ontwikkeling
Totaal saldo lasten en baten	0				

Risicoparagraaf

Er zijn geen risico's te verwachten ten aanzien van het voorliggende bouwplan.

Communicatieboodschap

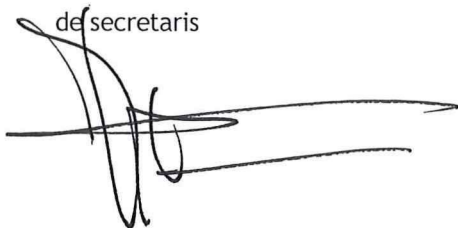
Van Bakkum Projecten B.V. wil 34 koopappartementen en een commerciële ruimte bouwen in Vathorst tussen het winkelcentrum en het spoor. Dit voorstel is nodig voor het doorlopen van de procedure om te komen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de appartementen en de commerciële ruimte. Met de verklaring van geen bedenkingen geeft de raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan.

Vervolgstappen

De ontwerpomgevingsvergunning (en het ontwerp voor het vaststellen van de hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder) wordt tezamen met de ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan voor een ieder gedurende zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze termijn bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen het bouwplan. Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de omgevingsvergunning voor de bouw van 34 appartementen en een commerciële ruimte verleend.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris



de burgemeester



Bijlage(n):
Raadsbesluit
Ruimtelijke onderbouwing
Ontwerp-omgevingsvergunning