



Van Burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder(s) Janssen
Buijtelaar

Aan Gemeenteraad

B&W- 11 mei 2020
vergadering
De Ronde -

Agenda Het Besluit 26 mei 2020
Vastgesteld besluit 26 mei 2020

Titel

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 38 appartementen en commerciële voorzieningen in deelgebied de Laak 3.8 in Vathorst

Beslispunten

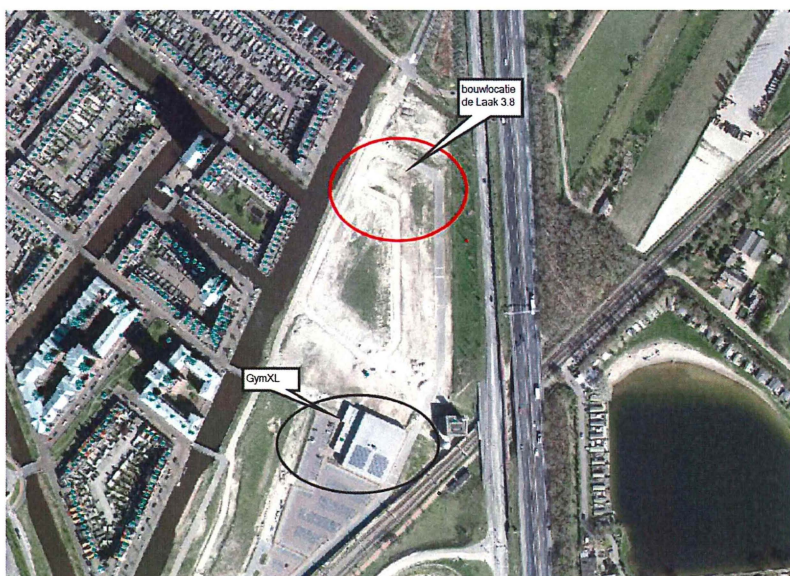
De raad besluit:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 38 appartementen en commerciële voorzieningen in deelgebied de Laak 3.8 in Vathorst;
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 38 appartementen, waarvan 26 sociale koopappartementen, en commerciële voorzieningen (110 m²) in de plint van het gebouw op een terrein in Vathorst in deelgebied de Laak 3.8 (ten noorden van de turnhal van GymXL).

Bouwlocatie



De aanvraag omgevingsvergunning valt binnen het gebied van het uitwerkingsplan de Laak 3, dat in 2016 is vastgesteld. In dit uitwerkingsplan zijn de bij de aanvraag omgevingsvergunning betrokken gronden bestemd voor 'Bedrijf 1'. Op de als zodanig aangewezen gronden mogen kleinschalige bedrijven en werkplaatsen worden gebouwd (met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte per eenheid van 100 m²). Volgens het uitwerkingsplan mag het gehele bestemmingsvlak worden bebouwd en bedraagt de maximaal toegestane bouwhoogte 15 meter. De beoogde ruimtelijke invulling blijft binnen de bouw mogelijkheden van het uitwerkingsplan. Het voorgenomen gebruik voor wonen en commerciële voorzieningen (kleinschalige bedrijvigheid, kantoren en horeca) is echter in strijd met het uitwerkingsplan. 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.

Nieuw appartementengebouw in deelgebied de Laak 3.8



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

het uitwerkingsplan de Laak 3 uit 2016 was de bouwlocatie nog bestemd voor kleinschalige bedrijfsruimten. Deze destijds in het stedenbouwkundig plan Laak 3 gemaakte keuze is niet meer in overeenstemming met het actuele stedenbouwkundige beeld van het gebied. Bedrijfsruimten worden vanwege de bouwkosten in toenemende mate sober en doelmatig uitgevoerd. Daarmee is het niet mogelijk om op deze plek een gebouw te ontwerpen dat zich op passende wijze presenteert naar de nabij gelegen gracht. Een invulling met woningbouw in de vorm van het voorliggende appartementengebouw maakt dit wel mogelijk. Bovendien past een invulling met woningbouw goed bij de Amersfoortse behoefte aan (starters)woningen en de wens om te verdichten op goed bereikbare (stations)locaties. Dit bouwplan is goed gesitueerd in de directe nabijheid van de A28 en het trein- en busstation Vathorst.

De geplande woningbouw wordt afgewisseld met kleine commerciële voorzieningen in de vorm van kantoren, (lichte) horeca en dienstverlening in de plint van het gebouw langs de

Terschellingkade. Dit zorgt ervoor dat het gebied ook tijdens kantooruren interessant is en leven kent.

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 38 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 het voorliggende project, dat bestaat uit 38 appartementen, worden 26 woningen als sociale koopappartement gebouwd. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de vastgestelde gemeentelijke percentages voor de bouw van sociale woningen.

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 autoverkeer op de A28 is te hoog

Het autoverkeer op de A28 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

Het aardgasloze energieconcept wordt gerealiseerd door het toepassen van een gesloten warmte- en koude systeem, dat ook voor koeling van de woningen kan zorgen. In aanvulling daarop wordt het dakvlak benut voor het realiseren van zonnepanelen waarmee energie wordt opgewekt. Door de combinatie van deze twee elementen worden de woningen (nagenoeg) BENG opgeleverd.

Financiën

De gemeentelijke kosten voor dit project worden volledig 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.

Risicoparagraaf

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

Communicatieboodschap

Aannemingsmaatschappij Schoonderbeek wil 38 koopappartementen, waarvan 26 sociaal, en commerciële voorzieningen (maximaal 110 m²) bouwen in Vathorst in deelgebied de Laak 3.8.

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 voorzieningen. Met de verklaring van geen bedenkingen geeft de raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan.

Vervolgstappen

De ontwerp-omgevingsvergunning (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 en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de raad 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 38 appartementen en commerciële voorzieningen verleend.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester



Bijlage(n): Ruimtelijke onderbouwing

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 1272562

De raad van de gemeente Amersfoort;

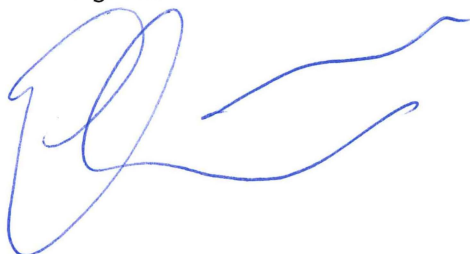
op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 mei 2020, afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

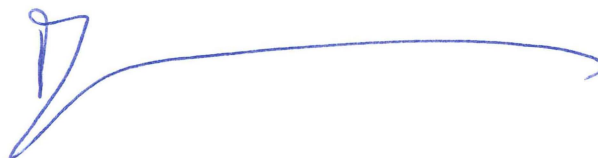
1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 38 appartementen en commerciële voorzieningen in deelgebied de Laak 3.8 in Vathorst;
2. de onder 1. bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als een definitieve verklaring van geen 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 26 mei 2020

de griffier

A blue ink signature of the griffier, consisting of a large, stylized 'D' followed by a horizontal line and a small flourish.

de voorzitter

A blue ink signature of the voorzitter, consisting of a stylized 'V' followed by a long horizontal line.