



Omgevingsvergunning Printerweg 1-55

Vastgesteld Vaststellingsbesluit , December 2021

Stad met een hart



Printerweg 1-55

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit

3

Vaststellingsbesluit

Raadsvoorstel

Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Stegeman/Janssen
Aan Gemeenteraad

B&W- 7 september 2021
vergadering
De Ronde

Agenda Het Besluit 21 september 2021
Vastgesteld besluit 21 september 2021

Titel

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van 248 woningen en 1000 m2 commerciële en maatschappelijke ruimten aan de Printerweg 1-55 ("De Hoefse Hout") in Hoefkwartier

Beslispunten

De raad besluit:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 248 woningen en 1000 m2 commerciële en maatschappelijke ruimten aan de Printerweg 1-55 ("De Hoefse Hout") en daarbij kennis te nemen van de toetsing van het bouwplan aan het spelregelkader uit het milieueffectrapport (MER) De Hoef-West;
2. de onder 1. bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en de ontwerpomgevingsvergunning zijn ingediend;
3. de parkeereis te reduceren met 30 % door de inzet van 9 deelauto's en 42 deelfietsen onder nader door de gemeente goed te keuren voorwaarden, die worden vastgelegd in een door de aanvrager te overleggen mobiliteitsplan;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Projectontwikkelaar FSD wil aan de Printerweg 1-55 248 woningen en 1000 m2 commerciële en maatschappelijke ruimten bouwen in het project [De Hoefse Hout](#). Op dit moment staat op deze plek nog het driehoekige bedrijfsverzamelgebouw 'De Hoefse Wing', dat is gebouwd in 1992.



Bestaande situatie

Deze bebouwing wordt gesloopt en vervangen door een plan dat bestaat uit drie samenhangende bouwblokken, waarin totaal 248 woningen worden gebouwd met commerciële en maatschappelijke ruimten. Het exacte woningprogramma van De Hoefse Hout is als volgt:

Programma	Appartementen	Grondgebonden
<i>Sociale huur tot 40 m2 GO</i>	0	0
<i>Sociale huur vanaf 40 m2 GO</i>	88	0
<i>Midden huur</i>	50	0
<i>Midden koop</i>	80	0
<i>Dure huur</i>	0	0
<i>Dure koop</i>	20	10
Totaal	238	10

De drie bouwblokken (A, B en C) kennen elk een eigen programmering. In blok A worden (grondgebonden) stadswoningen en een kleinschalig appartementengebouw gerealiseerd met woningen in het koop- of dure huursegment. Blok B in het midden zal bestaan uit compacte middeldure en vrije sector huurappartementen. Blok C ligt het dichtst bij het centrum van Hoefkwartier en daarom zijn hier op de begane grond de commerciële meters voorzien. Het gaat dan om kantoren of maatschappelijke voorzieningen, geen detailhandel. Daarboven worden zorgappartementen in het sociale segment gerealiseerd.



Impressie van de toekomstige situatie

De drie bouwblokken bevinden zich rondom doorwaadbare hoven. De binnenhoven vormen een collectieve buitenruimte en binnentuin. Elk blok in het plan is weer samengesteld uit meerdere kleine blokken met een eigen karakter. Deze variëren in bouwmassa en -stijl. De bouwhoogte bedraagt minimaal 3 en maximaal 7 bouwlagen. De blokken kennen een duidelijke voorzijde georiënteerd op de Printerweg en Hoefseweg en een naar de hoven gerichte achterzijde. Het parkeren wordt deels op eigen terrein opgelost (91 plekken) in een halfverdiepte parkeerkelder en deels wordt gebruik gemaakt van bestaande ongebruikte capaciteit in een parkeergarage op een naastgelegen perceel (111 plekken).

Geldend bestemmingsplan

De aanvraag omgevingsvergunning valt binnen het gebied van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen. In dat bestemmingsplan zijn de bij de aanvraag betrokken gronden bestemd voor “Gemengd 1”. Op de als zodanig aangewezen gronden mogen de woningen niet worden gebouwd. 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. Daarmee kan voor de aanvraag worden afgeweken van de regels van het bestemmingsplan. De aanvraag is verantwoord in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

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 nieuwbouw De Hoefse Hout aan de Printerweg 1-55 voldoet aan het Ontwikkeldkader De Hoef-West

De nieuwbouw is in overeenstemming met het door de raad in 2019 vastgestelde Ontwikkeldkader De Hoef-West, waarin de transformatie van het gebied naar een gemengde stadswijk met ruimte voor wonen, werken en leren is vastgelegd.

1.2 De nieuwbouw De Hoefse Hout aan de Printerweg 1-55 voldoet aan het Milieueffectrapport De Hoef-West

De nieuwbouw is in overeenstemming met het door raad op 13 juli 2021 aanvaarde Milieueffectrapport (MER) voor de Hoef-West en de daarin opgenomen randvoorwaarden

en ambities. Het voorliggende bouwplan maakt deel uit van het rijtje projecten (totaal 1500 woningen), waarvan de raad op 13 juli heeft aangegeven dat die voldoende zijn afgewogen in het MER. Deze MER is daarmee onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het plan De Hoefse Hout.

In het MER is vastgelegd dat elk ruimtelijk besluit dat uitvoering geeft aan de transformatie van De Hoef-West een paragraaf bevat waarin wordt getoetst of het besluit past binnen de ambities voor De Hoef-West en waarin wordt beschreven hoe wordt voldaan aan het spelregelkader uit het MER. Verder is per ruimtelijk besluit een beoordeling nodig van de mate waarin de milieugevolgen van het besluit afwijken van de in het MER beschreven gevolgen. In de ruimtelijke onderbouwing (*Ruimtelijke onderbouwing De Hoefse Hout, 24 augustus 2021*), die is toegevoegd aan de bijlagen bij dit voorstel, is de toets van het bouwplan aan het spelregelkader uit het MER gevoegd (*Hoofdstuk 4 Milieuaspecten*). Uit die toets volgt dat het bouwplan voldoet aan het MER.

1.3 De raad is in overeenstemming met de participatiegids over het bouwplan aan de Printerweg 1-55 geïnformeerd

In de participatiegids worden de processtappen beschreven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het Hoefkwartier is in de participatiegids vastgelegd dat het Ontwikkeldkader De Hoef-West fungeert als het kaderstellend document (= processtap 1 uit de gids). Voor de afzonderlijke projecten die niet binnen het bestemmingsplan passen, begint het proces dan bij het uitwerkingsvoorstel (= processtap 2 uit de gids).

Het uitwerkingsvoorstel voor het voorliggende bouwplan is op 2 februari 2021 door het college vastgesteld. De raad is daarover op 2 februari 2021 geïnformeerd (*RIB - 2 februari 2021 Uitwerkingsvoorstel De Hoefse Hout*). Deze raadsinformatiebrief fungeerde ook als het collegebericht in overeenstemming met het raadsvoorstel van 26-03-2019 met daarin werkafspraken behandeling Wabo-projectbesluiten.

1.4 Het bouwplan De Hoefse Hout draagt bij aan de doelstelling van het Deltaplan Wonen

Met het plan worden 248 nieuwe woningen gerealiseerd. Daarmee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de omvangrijke woningbouwopgave in Amersfoort. Daarbij is ook voorzien in voldoende betaalbare woningen, zowel voor midden- als lagere inkomens. In het Ontwikkeldkader voor De Hoef-West zijn de benoemde percentages van 35% sociale huurwoningen en 20% middenhuur overgenomen. In het plan voor de Hoefse Hout wordt aan deze percentages voldaan. Daarnaast variëren de woningen qua type en oppervlakten, waarmee wordt gericht op diverse doelgroepen (zowel alleenstaanden als gezinnen, jongeren als ouderen). Door dit gevarieerde programma wordt een passend woningaanbod gerealiseerd

1.5 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.

1.6 Vooroverleginstanties zijn over het bouwplan De Hoefse Hout aan de Printerweg 1-55 gehoord

De ruimtelijke onderbouwing van het voorliggende project alsmede de verantwoording in de ruimtelijke onderbouwing dat het plan voldoet aan het MER zijn voor overleg voorgelegd aan het Waterschap Vallei en Veluwe, de provincie Utrecht, de Veiligheidsregio Utrecht (VRU), de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD), de Samenwerkende Groeperingen Leefbaar Amersfoort, de Nederlandse Spoorwegen, Pro Rail, Vereniging Vrienden van het Waterwingebied, de Bedrijvenvereniging De Hoef en de Klankbordgroep de Hoef-West. De ingekomen reacties en de gemeentelijke beantwoording daarvan zijn opgenomen in hoofdstuk 9.3 van de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing. Naar aanleiding van de ingekomen reacties is de ruimtelijke onderbouwing op de volgende punten aangepast:

- De risicoanalyses op het gebied van externe veiligheid zijn beter onderbouwd.

- De conclusies dat het project Kop van De Hoef als volwaardige afscherming van het spoorweggeluid functioneert is beter onderbouwd. Ook zijn in de omgevingsvergunning hiervoor voorwaarden opgenomen.
- In de paragraaf over de trillingshinder (par 4.8) stond een foutieve conclusie. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig om trillingshinder te voorkomen. Dit is aangepast in de ruimtelijke onderbouwing.
- Er is duidelijker aangegeven hoe en waar het parkeren in de externe parkeergarage wordt opgelost.

3.1 De parkeereis van het plan De Hoefse Hout wordt gereduceerd in verband met het aanbieden van deelmobiliteit

In verband met het aanbieden van deelmobiliteit wordt de parkeereis voor bewoners gereduceerd. Er is gerekend met een reductie van 30% (20% door deelauto's en 10% door deelfietsen). Dit is conform het Ontwikkelkader De Hoef West. Vanwege de met deelmobiliteit samenhangende belangen, de directe nabijheid van station Schothorst en de aan deelmobiliteit verbonden (in de omgevingsvergunning vastgelegde) voorwaarden is het toepassen van deze reductie verantwoord. De voorwaarde wordt gesteld, dat er een mobiliteitsconcept wordt aangeboden aan de bewoners in de vorm van o.a. deelauto's, deelfietsen en evt. andere mobiliteitsdiensten, waarmee aannemelijk kan worden gemaakt dat 30% reductie op het autobezit van de bewoners kan worden gerealiseerd. Dit mobiliteitsconcept moet worden overlegd en worden goedgekeurd door de gemeente, voorafgaand aan de bouw. Daarvoor worden in de omgevingsvergunning voorschriften opgenomen die ook de handhavingsgrond vormen voor de instandhouding van het mobiliteitsconcept in de toekomst.

Kanttekeningen

1.1 De geluidsbelasting vanwege het auto- en railverkeer is te hoog

Het autoverkeer op Outputweg-Rondweg-Oost en de Zielhorsterweg en het railverkeer op de aanwezige spoorlijnen veroorzaken geluid op de gevels van de toekomstige woningen. De geluidsbelasting overschrijdt op dit moment de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Omdat wordt voldaan aan het gemeentelijke ontheffingsbeleid voor geluid (iedere woning moet over ten minste één geluidluwe gevel beschikken), wordt voor de realisatie van het voorliggende plan een ontheffing voor een hogere grenswaarde voor geluid verleend. Dit gebeurt in de vorm van een ontwerpbesluit. De daarvoor noodzakelijke zienswijzenprocedure loopt parallel met de procedure voor de ontwerpomgevingsvergunning. In de toekomstige situatie met afschermende maatregelen langs het spoor en afschermende bebouwing tussen het spoor (project Kop van de Hoef) en het gebied van het voorliggende bouwplan wordt wel voldaan aan de geluidseisen, maar daar kan op dit moment wettelijk gezien niet op worden geanticipeerd.

1.2 De ontwikkeling is niet energieneutraal.

In het ontwikkelkader De Hoef-West worden vijf duurzaamheidsthema's genoemd: CO2-neutraal, klimaatadaptatie, bevorderen biodiversiteit, voorkomen hittestress en circulair bouwen. Het plan De Hoefse Hout scoort bovengemiddeld op bijna al deze onderdelen. Met de toegepaste maatregelen is het project ontworpen volgens duurzame principes en klaar voor de toekomst. De gebouwen zijn echter niet energieneutraal. Concreet hebben de gebouwen een EPC van kleiner dan 0,35 en de ontwikkelaar blijft zoeken naar verdere optimalisatie. Omdat de vergunning in 2020 is ingediend geldt hier nog de EPC-systematiek. Energieneutrale hoogbouw blijkt erg lastig te realiseren. Niettemin bevat het plan wel de elementen (duurzame energiebron, zonnedaken, goede isolatie) om dit in een later stadium te bereiken als de technieken verder ontwikkeld zijn. De huidige BENG-1 ambitie van de gemeente (energievraag is lager dan bouwbesluit) wordt ruimschoots gehaald. Het plan volledig energieneutraal maken lukt alleen door meer zonnepanelen toe te passen. Tegelijk is het ook de ambitie om een groene gezonde buitenruimte voor bewoners te creëren. Dit gebeurt door veel nieuw groen te realiseren en de groene daken deels toegankelijk te maken. Daardoor is er geen ruimte voor meer zonnepanelen. Er is

dus in het ontwerp gekozen voor een balans tussen de verschillende duurzaamheidsaspecten.

1.3 Het Milieueffectrapport De Hoef-West is nog onderwerp van beroep

Er is vastgesteld dat het voorliggende bouwplan voldoet aan het spelregelkader van het Milieueffectrapport De Hoef-West (MER). Het MER is daarmee onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het plan voor De Hoefse Hout.

Dat MER is door de raad op 13 juli 2021 aanvaard. Tegen het MER kan echter nog beroep worden ingesteld. De rechtsbescherming van het MER verloopt via de op 20 juli 2021 verleende omgevingsvergunning voor het plan voor de bouw van 98 appartementen aan de Lichtpenweg 6 in het Hoefkwartier. Die vergunning ligt samen met het MER ter visie vanaf 6 augustus tot en met 16 september 2021. Gedurende deze beroepstermijn kunnen belanghebbenden bij de rechtbank Midden-Nederland beroep instellen tegen de vergunning, waarbij het uitgevoerde MER (mede) een beroepsgrond kan vormen. Het is afhankelijk van de uitkomst van die procedure (tervisielegging en eventuele beroepsprocedure bij de rechter) of het MER al dan niet een voor derden succesvolle beroepsgrond kan vormen voor andere toekomstige besluiten, waaronder de voorliggende vergunning voor De Hoefse Hout. Daarom is het belangrijk dat voorafgaand aan de finale besluitvorming door het college over de definitieve vergunning (naar verwachting medio november 2021) daarover duidelijkheid bestaat.

Duurzaamheid

De gebouwen worden in houtskeletbouw gerealiseerd. De gevel bestaat uit flexibele en demontabele elementen. Door deze bouwmethodiek en het toepassen van hout scoort dit plan goed op het thema circulariteit. De materialen zijn dus ook later weer opnieuw te gebruiken. Het project wordt natuurinclusief gebouwd met het toepassen van natuurcompenserende maatregelen. Er komt feitelijk meer bruikbaar groen terug dan nu aanwezig is. Het energieconcept bevat essentiële uitgangspunten uit het Ontwikkelkader De Hoef-West: (1) de gevels, vloeren en daken kennen hogere isolatiewaarden dan het bouwbesluit waardoor de energievraag zoveel mogelijk verlaagd wordt; (2) er wordt zoveel mogelijk driedubbelglas toegepast; (3) door de goede isolatie kan lage temperatuur verwarming (max 35 graden) met vloerverwarming als hoofdverwarming voor de woonlaag goed worden toegepast; (4) voor de warmtevraag wordt nu uitgegaan van een WKO-installatie (bodemwarmte en koeling) waarbij onderzocht wordt of dit collectief kan met omliggende projecten. Stadsverwarming is een terugvaloptie; (5) warmteterugwinning uit het douchewater en (6) op hoge daken worden standaard zonnepanelen geïnstalleerd, waardoor het aandeel hernieuwbare energie, inclusief duurzame energiebronnen zoals collectieve WKO of stadswarmte (BENG 3) aanzienlijk wordt verhoogd.

Financiën

Met de ontwikkelaar van dit project FSD is een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project voor rekening en risico van deze ontwikkelaar en worden de door de gemeente gemaakte en te maken plan- en apparaatskosten evenals de mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) door de ontwikkelaar betaald. Het project is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar.

Met het sluiten van de overeenkomst 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.

Risicoparagraaf

De finale besluitvorming over de vergunning is mede afhankelijk van de uitkomst van de procedure inzake de op 20 juli 2021 verleende omgevingsvergunning voor het plan voor de bouw van 98 appartementen aan de Lichtpenweg 6 in het Hoefkwartier en de daarbij behorende MER. Zie Kanttekening 1.3.

Verder geldt het risico dat er zienswijzen tegen de concept omgevingsvergunning of het hogere grenswaardenbesluit geluid als bedoeld in de Wet geluidhinder van het voorliggende bouwplan worden ingediend. Als dat gebeurt worden die meegenomen in de definitieve besluitvorming voor de omgevingsvergunning.

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

Communicatieboodschap

Ontwikkelaar FSD wil 248 woningen en 1000 m2 commerciële en maatschappelijke ruimten bouwen aan de Printerweg 1-55. Er komen drie tot zeven bouwlagen. Daarmee draagt dit plan bij aan het terugdringen van het woningtekort in de stad. Het plan voldoet aan het ontwikkelkader De Hoef West en past binnen de transformatie van dit gebied naar een nieuwe gemengde stadswijk. Met de verklaring van geen bedenkingen geeft de raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan. Dit is nodig in de procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het plan. Daarna wordt het plan voor 6 weken ter inzage gelegd en kunnen omwonenden en andere belanghebbenden een zienswijze indienen. Hierna volgt een voorstel van het college aan de gemeenteraad over hoe om te gaan met de eventuele zienswijzen. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad over een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

Belanghebbenden in het gebied zijn uitvoerig en bij vele gelegenheden betrokken geweest bij het opstellen van het Ontwikkelkader de Hoef-West. De eerste versie van het Ontwikkelkader is eind 2018 in het Hoef café gepresenteerd. Daarop zijn reacties ingediend door omwonenden, ontwikkelaars en andere belanghebbenden. Er zijn aparte bijeenkomsten geweest met ontwikkelaars, bedrijven en een gesprek met een kleine groep bewoners van Zielhorst over de hoogbouw. Ook de uitgangspunten van de MER en de MER zelf zijn uitvoerig gedeeld met belanghebbenden en belangstellenden. De raad heeft op 13 juli 2021 een besluit genomen over dat MER, het daarover gegeven advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage en de tegen de MER ingediende zienswijzen. Op 8 december 2020 heeft een bewonersavond plaatsgevonden ('Hoef Café'), om betrokkenen en belangstellenden te informeren over het plan De Hoefse Hout. Vlak voor de start van de bouw (begin 2022) zal nogmaals een bewonersavond worden georganiseerd. Aangenomen wordt dat daarmee geen bezwaren zullen bestaan tegen deze ontwikkeling. Niettemin wordt in het kader van de uitgebreide Wabo-procedure de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. De ontwerp-omgevingsvergunning wordt tezamen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd.

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, 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 en de andere stukken.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester

Bijlage(n):

- Ruimtelijke onderbouwing de Hoefse Hout d.d 24 augustus 2021
- Ontwerpomgevingsvergunning



RAADSBSLUIT

Zaaknummer 1515561

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van, afdeling;

b e s l u i t:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 248 woningen en 1000 m2 commerciële en maatschappelijke ruimten aan de Printerweg 1-55 ("De Hoefse Hout") en daarbij kennis te nemen van de toetsing van het bouwplan aan het spelregelkader uit het milieueffectrapport (MER) De Hoef-West;
2. de onder 1. bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en de ontwerpomgevingsvergunning zijn ingediend;
3. de parkeereis te reduceren met 30 % door de inzet van 9 deelauto's en 42 deelfietsen onder nader door de gemeente goed te keuren voorwaarden, die worden vastgelegd in een door de aanvrager te overleggen mobiliteitsplan;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van ...

de griffier

de voorzitter



Gemeente Amersfoort
Sector Stedelijke ontwikkeling en
Beheer
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Postadres
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort

t 14 033
i www.amersfoort.nl