

Raadsvoorstel

Van **Burgemeester en wethouders** Portefeuillehouder(s) **Dijksterhuis**
Aan **Gemeenteraad**

B&W- 5 september 2023
vergadering
Commissie 19 september 2023
Omgeving

Agenda Het Besluit 10 oktober 2023
Vastgesteld besluit

Titel

Verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van 3 woningen aan de Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9

Beslispunten

1. De raad besluit:
In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de zienswijzennota 'Omgevingsvergunning Fredrik van Blankenheimstraat 5-7-9 vast te stellen;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 3 woningen aan de Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9.

Aanleiding

Voor het perceel Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9 is een omgevingsvergunning gevraagd voor het realiseren van 3 grondgebonden woningen. De bouw van deze woningen is volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om de woningbouw alsnog mogelijk te maken dient een omgevingsvergunningprocedure op grond van een uitgebreide Wabo procedure artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo te worden doorlopen. Ten behoeve van deze procedure is bijgaande ruimtelijke onderbouwing opgesteld en moet door de raad een verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven.

Op 7 maart 2023 heeft uw raad een al ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven ([zie raadsvoorstel](#)). Deze heeft samen met de ontwerpvergunning en de overige stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde zienswijzennota zijn de zienswijzen weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijzen geven aanleiding tot het aanbrengen van één wijziging in de (voorschriften van de) ontwerp-omgevingsvergunning. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in de vergunning c.a.

Motie van de raad

Bij de behandeling van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen op 7 maart 2023 is door de raad de motie '*Hup, leg die daken vol*' aangenomen.

Deze motie vraagt het college om met de initiatiefnemers van het voorliggende bouwplan in gesprek te gaan om te bekijken of het aandeel hernieuwbare energie in het project kan worden verhoogd (van 80%) tot 100%.

Dat gesprek is gevoerd en heeft er toe geleid, dat door het toepassen van warmtepompen met een hoger rendement dan in het oorspronkelijke plan, het aandeel hernieuwbare energie in het project nu is verhoogd tot 99%.

Beoogd effect

Met de verklaring van geen bedenkingen geeft uw raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het plan. Nadat het plan de gehele procedure heeft doorlopen en de omgevingsvergunning in werking is getreden kunnen de 3 woningen worden gebouwd.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven aanleiding tot het aanbrengen van één wijziging in de ontwerp-omgevingsvergunning

Vanwege het belang van een groene inrichting van de voorzijde van het perceel Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9 is op verzoek van de Stadsbouwmeester aan de ontwerp-omgevingsvergunning het voorschrift verbonden, dat in de voortuin van de nieuwe woningen laurier wordt geplant en twee platanen. Dat voorschrift luidt als volgt:

5. Het inrichten van het kavel dient conform de tekening 22065_23-08-2022 te worden uitgevoerd door het plaatsen van laurier aan de voorgevel en het planten van twee platanen met een hoogte van 5 meter in de voortuin.

Eén van de indieners van een zienswijze stelt, dat met dat voorschrift niet de instandhouding van groen is gegarandeerd. Om te borgen dat de laurier en de platanen niet alleen worden geplant maar ook in stand worden gehouden is daarom het voorschrift in de vergunning als volgt aangevuld:

5. Het inrichten van het kavel dient conform de tekening 22065_23-08-2022 te worden uitgevoerd door het plaatsen en instandhouden van laurier aan de voorgevel en het planten en instandhouden van twee platanen met een hoogte van 5 meter in de voortuin.

1.2 De zienswijzen geven voor het overige geen aanleiding tot wijzigingen

De ingediende zienswijzen zijn afkomstig van de (direct) omwonenden aan de Soeverein en de Frederik van Blankenheimstraat. Ze hebben overwegend betrekking op de bouwstijl en architectuur van de nieuwe woningen, de beschikbaarheid van parkeergelegenheid, de toegankelijk van de omgeving tijdens de bouwwerkzaamheden, de aantasting van woongenot in verband met geluid en beperkingen van licht, privacy en uitzicht, schade en hinder ten gevolge van het bouwen en het feit dat onvoldoende is geparticipeerd met de buurt. De zienswijzen zijn bij dit voorstel gevoegd en samengevat in de eveneens bijgevoegde zienswijzennota. In die nota is ook uitvoerig op de zienswijzen ingegaan. Daaruit blijkt dat ze (behoudens de zienswijze ten aanzien van groen in de voortuin - zie *Argument 1.1*) geen aanleiding geven tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbesluit.

Zienswijzen zijn ook gericht tegen de verbouwing van het pand Bekensteinselaan 18. Dat pand ligt achter het perceel Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9. Voor de verbouwing van het pand Bekensteinselaan 18 is op 21 juli 2022 door de gemeente een omgevingsvergunning verleend. Voor zover zienswijzen zijn gericht tegen de verbouw van het pand Bekensteinselaan 18 kunnen die geen aanleiding geven tot een wijziging van de (ontwerp)omgevingsvergunning voor het project aan de Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9.

2.1 Het bouwplan past goed in de omgeving

Door het realiseren van drie woningen wordt het ruimtelijk onaantrekkelijk gat in de gevellijn van de Frederik van Blankenheimstraat gedicht. Dat is uit stedenbouwkundig oogpunt gewenst. Qua maat, schaal, goot- en nokhoogten en typologie (grondgebonden woningen met een tuin) past de ontwikkeling goed in deze typische woonstraat. De architectuur en uitstraling sluiten aan op de historische bebouwing in de straat. Het totaal geeft een ruimtelijk verantwoord beeld. De stadsbouwmeester is akkoord met het bouwplan.

2.2 Het realiseren van woningen levert een positieve bijdrage aan de woningbouwopgave

Deze ontwikkeling levert een weliswaar beperkte maar toch positieve bijdrage aan de woningbouwopgave. Het plan maakt het mogelijk dat 3 goede volwaardige grondgebonden woningen nabij de binnenstad worden toegevoegd. Dat is een unieke kans.

2.3 Het afgeven van de verklaring is de opmaat naar de vergunningverlening.

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.

2.4 Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan, is bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing komen de ruimtelijk relevante onderwerpen aan de orde. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn om dit project uit te voeren.

3.1 De omgevingsvergunning kan worden verleend

Nadat uw gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Kanttekeningen

1.1 De geluidsbelasting vanwege het autoverkeer van de Stadsring is verhoogd

Het autoverkeer op de Stadsring veroorzaakt 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 door het college een ontheffing voor een hogere grenswaarde voor geluid verleend.

Duurzaamheid

De woningen worden verwarmd door middel van een warmtepompinstallatie. De buitenunits worden buiten het zicht van de straat op het platte dak geplaatst. Op deze locatie is ook het minste last van geluid. Elke woning krijgt 8 m² zonnepanelen. De woningen worden voorzien van een balansventilatie zodat ook weinig warmte verloren gaat. De gevels, vloeren en het dak worden conform het Bouwbesluit (BENG) geïsoleerd. Het energielabel is A +++. In dit project is een aandeel van de hernieuwbare energie van 99%. Het huidige perceel is geheel bestraat. In de nieuwe situatie zullen de parkeervlakken worden voorzien van grastegels zodat het water goed kan integreren in de bodem er ook meer ruimte ontstaat voor vegetatie. In de voortuin zullen 2 bomen worden geplaatst en langs de voorgevel een heg. De achtertuinen zullen alleen worden voorzien van een betegeld pad als achterom. De rest van de tuin zal worden opgeleverd met zwarte tuinaarde. Circa de helft van het huidige verharde oppervlakte zal in de nieuwe situatie verdwijnen. Ten slotte zal in de bouw gebruik worden gemaakt van houten kozijnen die gemaakt zijn van FSC hout.

Financiën

Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten (artikel 6.24, lid 1 van de Wro). Met deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten in verband met het project verzekerd.

Risicoparagraaf

Tegen de omgevingsvergunning kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld. Dit levert mogelijk vertraging op in de uitvoering van het project.

Communicatieboodschap

De eigenaar van het perceel Bekensteinselaan 18 wil aan de achterzijde van dit perceel (langs de Frederik van Blankenheymstraat 5-9) 3 grondgebonden woningen bouwen van 2

lagen en een kap. Dit voorstel is nodig voor het doorlopen van de procedure om te komen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend die, behoudens de aanvulling van een voorschrift, geen aanleiding geven voor een wijziging van de ontwerp-omgevingsvergunning. Aan de raad wordt gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven en de omgevingsvergunning te verlenen.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

Zoals is vastgelegd in de gemeentelijke participatiegids is de initiatiefnemer met de burens in gesprek gegaan over het bouwplan. Dat heeft ook tot aanpassingen van de planvorming geleid. Van het overleg is een verslag gemaakt. Dat verslag is gevoegd bij de bijgaande ruimtelijke onderbouwing. Dat neemt niet weg dat in het kader van de uitgebreide procedure nog de mogelijkheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt.

Vervolgstappen

Na de besluitvorming door uw raad wordt een besluit genomen over het verlenen van de omgevingsvergunning. Dat besluit (met ruimtelijke onderbouwing) wordt samen met uw verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. In deze periode kan door belanghebbenden beroep worden ingediend over het plan.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester

Bijlage(n):
Zienswijzen
Zienswijzennota
Ruimtelijke onderbouwing
Omgevingsvergunning
Besluit hogere waarden



RAADSBSLUIT

Zaaknummer 1786990

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 september 2023, afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de zienswijzennota 'Omgevingsvergunning Fredrik van Blankenheymstraat 5-7-9 vast te stellen;
2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 3 woningen aan de Frederik van Blankenheymstraat 5-7-9.

Vastgesteld in de openbare vergadering van ...

de griffier

de voorzitter