



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 10 oktober 2023

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 toegankelijkheid 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 krijg 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 Blankenheimstraat 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

Opsteller : Dick Schalks
Zaaknummer : 1786990



RAADSBESLUIT

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 10 oktober 2023

de griffier

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a long horizontal stroke.

de voorzitter

A handwritten signature in blue ink, featuring a sharp, upward-pointing initial stroke followed by a long, sweeping horizontal line.

Raadsvoorstel

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

B&W- 5 september 2023 Agenda Het Besluit 10 oktober 2023
vergadering
Commissie 19 september 2023 Vastgesteld besluit
Omgeving

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 Blankenheimstraat 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

Zienswijzennota Omgevingsvergunning Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9; het bouwen van 3 woningen

1. Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

Deze zienswijzennota behoort bij het besluit over de omgevingsvergunning en het bijbehorende besluit over de vaststelling van hogere grenswaarden als bedoeld in de Wet geluidhinder voor het project voor de bouw van 3 woningen aan de Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9.

De zienswijzennota bestaat uit twee hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het besluit. In hoofdstuk 2 is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is en of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van omgevingsvergunning en/of de ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Procedure omgevingsvergunning

Zienswijzenronde

De ontwerp-omgevingsvergunning (met de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad) voor de bouw van 3 woningen aan de Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9 en het ontwerp-besluit tot het verlenen van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder hebben van donderdag 16 maart 2023 tot en met woensdag 26 april 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich op de ontwerp-omgevingsvergunning (en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen). Tegen het ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders neemt een besluit over de omgevingsvergunning en weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee, die in deze zienswijzennota zijn samengevat en van een gemeentelijk antwoord zijn voorzien. De raad neemt een besluit over de verklaring van geen bedenkingen over dit project.

Beroep

Het besluit van burgemeester en wethouders om de omgevingsvergunning te verlenen wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een beroepsschrift in te dienen bij de rechtbank Midden-Nederland. Deze mogelijkheid staat open voor belanghebbenden. Het besluit over de omgevingsvergunning treedt in werking op de eerste dag na het verstrijken van de beroepstermijn, tenzij bij de rechtbank een verzoek is ingediend om een voorlopige voorziening te treffen.

Tegen het besluit tot vaststelling van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit over de hogere waarden treedt in werking op de eerste dag na het verstrijken van de beroepstermijn, tenzij bij de Raad van State een verzoek is ingediend om een voorlopige voorziening te treffen.

1.3 Ingekomen zienswijzen

Schriftelijke zienswijzen

1. H. te A. (ingekomen 15 april 2023)
2. S. te A. (ingekomen 21 april 2023)
3. T.B. te A. (ingekomen 21 april 2023)
4. G.B. te A. (ingekomen 22 april 2023)

5. Vereniging van Eigenaren 'de 16 Florijnen' (ingekomen 25 april 2023)

Mondelinge zienswijzen

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

2. Zienswijzen : ontvankelijkheid, samenvatting, beantwoording en conclusie

2.1 H. te A.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording van zienswijzen

Er is een vergunning afgegeven voor de verbouw van het bestaande pand Bekensteinselaan 18 ten behoeve van 20 onzelfstandige wooneenheden. Voor wie zijn deze 20 onzelfstandige wooneenheden bedoeld? En hoe is het parkeren van de toekomstige bewoners van deze 20 onzelfstandige wooneenheden geregeld?

Waarom is de huidige parkeerplaats achter het gebouw Bekensteinselaan 18 niet aangewezen als parkeergelegenheid voor de nieuwe bewoners van deze 20 onzelfstandige wooneenheden? Het gebruik van de balkons en het dakterras aan de achterzijde van Bekensteinselaan 18 leidt tot geluidsoverlast voor de woningen aan de Soeverein 4 tot en met 34. Is daar geluidsonderzoek naar gedaan? Ook de bouwwerkzaamheden aan het pand leiden tot overlast voor de omliggende bewoners.

Antwoord gemeente

De onderhavige zienswijzenprocedure heeft betrekking op de ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen in verband met de bouw van 3 woningen aan de Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9 en niet op de (uitvoering van de) verbouw van het pand Bekensteinselaan.

Voor zover de zienswijze is gericht tegen de verbouw van het pand Bekensteinselaan 18 kan die dan ook geen aanleiding geven tot een wijziging van de omgevingsvergunning en/of de ruimtelijke onderbouwing van het project aan de Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9.

Volgens de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 3 woningen aan de Frederik van Blankenheimstraat 5, 7 en 9 moeten er 5 parkeerplaatsen 'op eigen terrein' aanwezig zijn. Er is maar ruimte voor 3 auto's. Volgens een parkeerovereenkomst tussen de gemeente en de aanvrager worden de resterende 2 parkeerplaatsen gehuurd in parkeergarage Mondriaan. Het is onduidelijk wie bevoegd is om deze overeenkomst te sluiten en de overeenkomst met Q-park kan jaarlijks verlengd worden. Dat is geen verplichting.

Antwoord gemeente

De overeenkomst is gesloten tussen Q-park en Projam B.V. te Kockengen in de persoon van de eigenaar/directeur C. Cazant. Met betrekking tot de duur van de overeenkomst is in de vergunning (en in de ruimtelijke onderbouwing) de voorwaarde opgenomen dat de parkeerplaatsen in de garage conform de parkeerovereenkomst tenminste 10 jaar beschikbaar en toegankelijk moeten blijven.

Waar gaan tijdens de bouw de werknemers parkeren als er maar 2 plekken in de parkeergarage beschikbaar zijn?

Antwoord gemeente

Werknemers kunnen een tijdelijke ontheffing aanvragen. Zo'n werkonthefing wordt alleen toegekend op een plaats waar een parkeerverbod is en als het voertuig voor het uitvoeren van de werkzaamheden in de directe omgeving van de werklocatie moet worden geparkeerd. Dat wil zeggen

dat de aanwezigheid van het voertuig noodzakelijk is voor het correct uitvoeren van de bouwwerkzaamheden. In het andere geval moet het parkeren plaatsvinden in de parkeergarage of elders waar dat is toegestaan.

En aan welke 2 van de 3 huizen wordt de verplichting opgelegd om een parkeerplaats in parkeergarage Mondriaan voor de duur van tenminste tien jaar te huren en hoe wordt voorkomen dat deze mensen het huurcontract opzeggen? Worden er na de verkoop van de huizen parkeervergunningen verstrekt aan de nieuwe bewoners?

Antwoord gemeente

Het is aan de eigenaar/vergunninghouder om te bepalen wie de parkeerplaats huurt. Dat is onderdeel van de koopovereenkomst. In de omgevingsvergunning is een voorschrift (6) opgenomen dat de 2 parkeerplaatsen in de garage 10 jaar beschikbaar moeten zijn. Als dit voorschrift niet in acht wordt genomen ontstaat een grondslag voor gemeentelijke handhaving.

Na oplevering van de huizen worden geen parkeervergunningen verstrekt aan de bewoners. De adressen komen op de zg. GROF-lijst (Geen Recht op Parkeervergunningen).

Het is onduidelijk wat de nieuwe perceelgrenzen zijn tussen het bestaande bouw (Bekensteinselaan 18) en het perceel van de nieuwe woningen (Frederik van Blankenheimstraat 5, 7 en 9). Op sommige tekeningen lijken er drie kleine schuurtjes te komen achter de drie nieuw te bouwen huizen. Op andere tekeningen lijkt de gehele ruimte tussen beide percelen dicht gebouwd te worden.

Antwoord gemeente

De nieuwe percelen aan de Frederik van Blankenheimstraat worden circa 20 meter diep. Achter elke nieuwe woning aan de Frederik van Blankenheimstraat komt een kleine (fietsen)berging. Tussen de nieuwe woningen aan de Frederik van Blankenheimstraat en het appartementengebouw 'de 16 Florijnen' zit een afstand van 2 meter.

De nieuwe woningen lijken 10 meter diep te worden. Dan eindigen de huizen op 15,3 meter vanaf de straatzijde. De huidige bebouwing is, vanaf de straatzijde gezien, zeker een meter korter. Voor de bewoners van het pand Soeverein 4 t/m 34 betekent dit dat de nieuwe huizen een meter langer zijn dan hun achtergevel. Daardoor zullen hun balkons minder licht krijgen. Dat is met name voor Soeverein 4 zeer onplezierig. Waarom zijn de nieuwe huizen verder naar achter gesitueerd dan de bestaande bouw? En hoe blijft de achterzijde van Soeverein 4 t/m 34 bereikbaar voor bijvoorbeeld de glazenwasser en de schilder.

Antwoord gemeente

De achtergevel van de nieuwe woningen komt met een zeer geringe afstand voorbij de achtergevel van het naastgelegen appartementengebouw. Blijkens de bijgevoegde tekening (kavelindeling) gaat het daarbij om 0,60 meter (deze tekening zal worden toegevoegd aan de omgevingsvergunning). Als er sprake is van het ontnemen van (zon)licht op balkons (en dan met name voor het balkon bij de woning Soeverein 4 en in mindere mate voor de overige balkons), dan is die zodanig gering dat er in redelijkheid niet kan worden gesproken van een situatie die in strijd is met goede ruimtelijke ordening. De schaduw zal minimaal zijn en alleen in de vroege ochtend. Er bestaat ook geen recht op blijvend vrij uitzicht. Het bouwperceel bevindt zich in het stedelijke gebied van Amersfoort recht tegenover het centrum en vrijwel langs de Stadsring, de centrale ontsluitingsweg van de stad. In een dergelijke omgeving met hoge dichtheden is het niet ongebruikelijk dat de afstand tussen woningen relatief kort is. Enig verlies van licht (als daarvan al sprake is) maar ook uitzicht is daarbij niet volledig uit te sluiten. In een stedelijke omgeving behoort een beperkt verlies aan lichttoetreding en uitzicht ook tot de normale maatschappelijke risico's.

Met uitzondering van het balkon bij Soeverein 4 liggen de andere balkons op 8 meter en meer van de nieuwbouw. Er is daar geen of amper schaduwwerking en er staat een grote boom op het

binnenterrein. Als die vol in blad staat, zal dat ook het zicht op de nieuwbouw voor een groot deel belemmeren.

Hieruit volgt het woon- en leefklimaat van de bewoners en het woongenot niet dermate worden aangetast, dat geen medewerking aan het bouwplan zou kunnen worden gegeven. Daarbij is mede betrokken dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat.

De nieuwe woningen zijn naar achteren gesitueerd omdat daarmee ruimte ontstaat voor parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woningen en meer groen, hetgeen een positieve bijdrage levert aan het straatbeeld.

Het is belangrijk dat tijdens de bouw van de 3 woningen de toegankelijkheid van (het begin van de Frederik van Blankenheijmstraat) voor bewoners en ook voor de thuiszorg en hulpdiensten is gegarandeerd. De straat wordt soms geblokkeerd door een kraan of een vrachtwagen. De auto's van een aantal medewerkers staat ook in de straat. Een voorstel zou kunnen zijn dat alle bewoners van Soeverein 4 t/m 34 voor de volledige duur van de bouw een parkeerplaats in parkeergarage Mondriaan krijgen, die wordt betaald door de bouwer of zijn opdrachtgever.

Antwoord gemeente

Overlast door bouwverkeer en/of -werkzaamheden heeft geen betrekking op het bouwplan of de omgevingsvergunning maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. Dat neemt niet weg dat op grond van het Bouwbesluit (afdeling 8.1.) onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden moeten worden voorkomen. Het is de verantwoordelijkheid van de aannemer om te zorgen dat tijdens de bouw de functies in de omgeving bereikbaar blijven dan wel dat daarover goede afspraken worden gemaakt met de betrokkenen in het gebied.

De vormgeving van de 3 nieuwe huizen past totaal niet in de buurt. Kunnen het niet 2 huizen worden in plaats van 3. Dan kunnen de huizen passender vorm gegeven worden en mogelijk kunnen de auto's dan naast de huizen geparkeerd worden in plaats van aan de voorzijde. Daardoor kunnen de huizen dan mogelijk wat dichterbij de straat worden gepositioneerd. En er blijft dan meer (zon)licht over aan de achterzijde van de bestaande bouw. En mogelijk wordt de bijdrage van deze nieuwbouw aan de geluidsoverlast aan de achterkant dan ook minder.

Antwoord gemeente

Bij de beoordeling of een omgevingsvergunning dient te worden verleend, vormt het bouwplan zoals dat is ingediend het uitgangspunt.

De gemeente is het er niet mee eens dat de voorliggende woningen volgens de aanvraag niet in de buurt passen. Qua maat, schaal, goot- en nokhoogten en typologie (grondgebonden woningen met een tuin) passen de woningen goed in deze typische woonstraat. De nieuwbouw wordt aan de voorzijde in vrijwel dezelfde (voorgevel)rooilijn gebouwd als het gebouw ten oosten ervan.

De architectuur en uitstraling sluiten aan op de historische bebouwing in de straat. Het totaal geeft een ruimtelijk rustig beeld. Praktische zaken als parkeren en bergingen zijn op de juiste wijze opgelost op eigen terrein en zoveel mogelijk ingepast met groene (laurier)hagen en grastegels in de parkeervakken. Er zijn in de straat meer woningen te vinden met twee lagen met een kap. De volumeopbouw van deze nieuwbouw sluit aan op de omliggende bebouwing. Bovendien biedt dit bouwplan de mogelijkheid om drie goede volwaardige grondgebonden woningen toe te voegen nabij de binnenstad. Dit is ook een unieke kans.

Het voornemen om de woningen te bouwen is ook door de stadsbouwmeester getoetst aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota Amersfoort 2017. De stadsbouwmeester heeft ten aanzien van het bouwplan geconcludeerd dat het gebouw zelf zorgvuldig (en behoudend) is ontworpen en voldoet aan de gebiedscriteria zoals beschreven in paragraaf 4.4 "Stadsuitleg eind 19e en begin 20e eeuw" van de gemeentelijke Welstandsnota. De architectonische eenheid is als een kleiner ensemble herkenbaar. De detaillering en gevelgeleding zijn zorgvuldig en sluiten aan op de

kenmerkend van de straat. Het bouwinitiatief houdt de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar, reageert op de bebouwingshoogten in het gebied en houdt rekening met de schaal van de omgeving. De gemeente onderschrijft het oordeel van de stadsbouwmeester.

Is het niet mogelijk om de buurtbewoners om meer participatie en om ideeën te vragen?
Ten slotte is de vraag wie de bij dit bouwproject betrokken partijen zijn en door wie de contacten met de buurtbewoners zijn gelegd (waarvan de verslaglegging bij de stukken ter inzage heeft gelegen).

Antwoord gemeente

De verantwoordelijkheid voor het in beeld brengen en waar mogelijk in het plan verwerken van belangen, kansen en zorgen ligt bij de aanvrager van de vergunning. Zoals is vastgelegd in de gemeentelijke participatiegids is de (gemachtigde van de) aanvrager met de burens in gesprek gegaan over het bouwplan. Dat heeft ook tot aanpassingen van de planvorming geleid (o.a. het vervallen van de parkeerkelder). Van het overleg met de diverse burens is een verslag gemaakt, dat bij de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan is gevoegd.

De aanvrager van de vergunning is de heer C.Cazant te Kockengen. Zijn gemachtigde is de heer D.C. Boswijk. De heer Boswijk heeft de contacten gelegd met de buurtbewoners

Dat neemt niet weg dat in het kader van de uitgebreide Wabo-procedure nog de mogelijkheid is geboden tot het indienen van zienswijzen en daar is in het voorliggende geval gebruik van gemaakt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing of de omgevingsvergunning voor het project Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9.

2.2 S. te A.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording

De vormgeving van de nieuwe huizen aan de Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9 past niet in het straatbeeld met een aantal monumentale panden. Een deel van de Frederik van Blankenheimstraat wordt gekenmerkt door een aantal panden onder monumentenzorg van grote architectonische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige betekenis. De bouw kan niet worden toegestaan zolang geen toets aan die kwaliteiten heeft plaatsgevonden. Twee bredere huizen passen beter in dit stadsgezicht.

Antwoord gemeente

Bij de beoordeling of een omgevingsvergunning dient te worden verleend, vormt het bouwplan zoals dat is ingediend het uitgangspunt.

De Stadsbouwmeester heeft de nieuwbouw van de 3 woningen aan de Fredrik van Blankenheimstraat 5-7-9 getoetst aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota Amersfoort 2017. Daarbij is het project zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat de nieuwbouw aanvaardbaar is. Het gebouw is zorgvuldig en behoudend ontworpen en voldoet in voldoende mate aan de gebiedscriteria zoals beschreven in paragraaf 4.4 "Stadsuitleg eind 19e en begin 20e eeuw" van de gemeentelijke welstandsnota. De architectonische eenheid is als een kleiner ensemble herkenbaar. De detaillering en gevelgeleding zijn zorgvuldig en sluiten aan op de karakteristiek van de straat. Het bouwinitiatief houdt de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar, reageert op de bebouwingshoogten in het gebied en houdt rekening met de schaal van de omgeving. De gemeente onderschrijft het oordeel van de stadsbouwmeester. Er zijn in de straat meer woningen te vinden met twee lagen met een kap. De volumeopbouw van deze nieuwbouw sluit aan op de omliggende bebouwing. Bovendien biedt dit

bouwplan de mogelijkheid om drie goede volwaardige grondgebonden woningen toe te voegen nabij de binnenstad. Dit is ook een unieke kans.

Het risico op schade door de bouw aan belendende panden is onvoldoende in kaart gebracht. De voorzitter van de Vereniging van Eigenaars 'de 16 Florijnen' heeft aangegeven zorgen te hebben over beschadigingen aan het gebouw tijdens de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Door de vertegenwoordiger van de bouwer is impliciet toegegeven dat dergelijke schade kan optreden. Het mogelijk optreden van de schade is een primaire reden voor verzet tegen een vergunning voor de bouw van de huizen aan de Frederik van Blankenheijmstraat 5-7-9.

Er is onduidelijkheid over de aard en omvang van eventuele schade, of de aannemer bij het optreden van schade voldoende zal zijn verzekerd, of hij verantwoordelijkheid zal nemen voor herstel van de schade en binnen welke termijn herstel zal worden uitgevoerd en over wie een nulmeting zal uitvoeren en bekostigen om de huidige staat van het appartementengebouw 'de 16 Florijnen' in kaart te brengen.

Antwoord gemeente

De aannemer, die de bouwwerkzaamheden uitvoert, is verantwoordelijk is voor eventuele schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Daarvoor is een aannemer ook verplicht verzekerd. Tevens moet er te allen tijde worden voldaan aan de bepalingen uit het Bouwbesluit. Zo staat in artikelen 8.1 en 8.2 van het Bouwbesluit 2012 dat de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig dient plaats te vinden dat voor de omgeving zo min mogelijk schade wordt veroorzaakt. Dat neemt niet weg dat het verstandig is om voorafgaand aan het bouwproject een nulmeting uit te voeren. Met een dergelijke nulmeting wordt aangetoond in welke staat het pand verkeert voordat de bouwwerkzaamheden begonnen. Op deze wijze is het vervolgens makkelijker om te onderbouwen dat eventuele de schade die vervolgens is ontstaan, het gevolg is van de bouwwerkzaamheden, zoals de funderingswerkzaamheden.

In verslag van de participatie, dat de aanvrager o.a. heeft gehad met de Vereniging van Eigenaren 'de 16 Florijnen' (dat verslag is gevoegd bij de bijlagen van de ruimtelijke onderbouwing) is vastgelegd dat de aannemer tijdens de bouw verzekerd zal zijn voor mogelijke schade bij buurpanden en voor aanvang van de bouw er bij de directe burens een nulmeting zal worden gedaan.

Voorzien wordt dat de toegankelijkheid voor bewoners, zorgverleners en hulpdiensten ernstig gehinderd wordt indien dit bouwproject doorgang vindt. Met name zijn er zorgen over de bereikbaarheid van de parkeerkelder van het appartementengebouw 'de 16 Florijnen'. Tijdens de bouwactiviteiten van het pand Bekenstijnselaan 18 was de parkeerkelder al geregeld onbereikbaar door laad- en losactiviteiten. Wanneer nieuwbouwactiviteiten direct aan de Frederik van Blankenheijmstraat zullen plaatsvinden, zal die overlast alleen nog maar toenemen. Zonder dat er garanties of aanvullende maatregelen komen om de doorstroming langs de bouwactiviteiten te garanderen zou geen vergunning verleend mogen worden voor de bouw.

Antwoord gemeente

Overlast door bouwverkeer en/of -werkzaamheden heeft geen betrekking op het bouwplan of de omgevingsvergunning maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. Dat neemt niet weg dat op grond van het Bouwbesluit (afdeling 8.1.) onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden moeten worden voorkomen. Het is de verantwoordelijkheid van de aannemer om te zorgen dat tijdens de bouw de functies in de omgeving bereikbaar blijven dan wel dat daarover goede afspraken worden gemaakt met de betrokkenen in het gebied.

De door de bouwer voorziene parkeermogelijkheden voor de bewoners van de geplande huizen zijn ontoereikend. Het is onzeker of de 2 parkeerplaatsen in parkeergarage 'Mondriaan' door de bewoners zullen worden gebruikt. Weigert de gemeente deze bewoners aanvullende

parkeervergunningen in eigen straat? En zal de gemeente de naleving van een parkeervergunning geregeld controleren?

Antwoord gemeente

Op basis van de gemeentelijke Nota Parkeernormen Amersfoort bedraagt de parkeerbehoefte voor de te nieuw te bouwen woningen (afgerond) 5 parkeerplaatsen (= 3 x 1,2 voor de bewoners en 3 x 0,3 voor bezoekers). Parkeerplaatsen worden in beginsel aangelegd op eigen terrein. In het voorliggende plan kunnen op eigen terrein 3 parkeerplaatsen worden aangelegd. De overige 2 parkeerplaatsen zijn beschikbaar in de naburige parkeergarage (Centrum Mondriaan). Daarvoor heeft de eigenaar/vergunninghouder een overeenkomst gesloten met de exploitant van de parkeergarage. In de omgevingsvergunning is een voorschrift (6) opgenomen dat de 2 parkeerplaatsen in de garage 10 jaar beschikbaar moeten zijn. Als dit voorschrift niet in acht wordt genomen ontstaat een grondslag voor gemeentelijke handhaving. Er worden geen (aanvullende) parkeervergunningen in de eigen straat verleend.

De geplande ligging van de huizen is zodanig dat bewoners van het naastgelegen appartementengebouw 'de 16 Florijnen' vrezen voor een verslechtering van hun woon- en leefklimaat en een aantasting van hun woongenot. Naar zich laat aanzien zou de zijgevel van de nieuwe woningen de achtergevel van het appartementengebouw 'de 16 Florijnen' met zeker een meter voorbijstreven. Dat heeft gevolgen voor het uitzicht en het invallende licht en het zonlicht dat het balkon van de naaste bewoners van het appartementengebouw kan bereiken. Dit belang zal in een eventuele vergunningverlening expliciet gewogen moeten worden. Het vraagt in ieder geval om het uitvoeren van aanvullende studies, onder meer een bezonningsstudie.

Antwoord gemeente

De achtergevel van de nieuwe woningen komt met een zeer geringe afstand voorbij de achtergevel van het naastgelegen appartementengebouw. Blijkens de bijgevoegde tekening (kavelindeling) gaat het daarbij om 0,60 meter (deze tekening zal worden toegevoegd aan de omgevingsvergunning). Als er sprake is van het ontnemen van (zon)licht op balkons (en dan met name voor het balkon bij de woning Soeverein 4 en in mindere mate voor de overige balkons), dan is die zodanig gering dat er in redelijkheid niet kan worden gesproken van een situatie die in strijd is met goede ruimtelijke ordening. De schaduw zal minimaal zijn en alleen in de vroege ochtend. Er bestaat ook geen recht op blijvend vrij uitzicht. Het bouwperceel bevindt zich in het stedelijke gebied van Amersfoort recht tegenover het centrum en vrijwel langs de Stadsring, de centrale ontsluitingsweg van de stad. In een dergelijke omgeving met hoge dichtheden is het niet ongebruikelijk dat de afstand tussen woningen relatief kort is. Enig verlies van licht (als daarvan al sprake is) maar ook uitzicht is daarbij niet volledig uit te sluiten. In een stedelijke omgeving behoort een beperkt verlies aan lichttoetreding en uitzicht ook tot de normale maatschappelijke risico's. Met uitzondering van het balkon bij Soeverein 4 liggen de andere balkons op 8 meter en meer van de nieuwbouw. Er is daar geen of amper schaduwwerking en er staat een grote boom op het binnenterrein. Als die vol in blad staat, zal dat ook het zicht op de nieuwbouw voor een groot deel belemmeren.

Verder moet het recht van overpad over de grondstrook tussen de nieuwbouw en het appartementengebouw 'de 16 Florijnen' en de minimale afstand tussen de nieuwbouw en het appartementengebouw voor of in het kader van de eventuele vergunningverlening geregeld worden. Het is daarbij van belang dat voldoende mogelijkheid blijft om onderhoud aan zijgevel en achterzijde van 'de 16 Florijnen' te plegen.

Antwoord gemeente

Tussen de twee gebouwen zit een afstand van 2 meter.

Het al dan niet vestigen van een recht van overpad is geen aangelegenheid van de gemeente. In het verslag van de participatie, dat de (gemachtigde van) de aanvrager o.a. heeft gehad met de Vereniging van Eigenaren 'de 16 Florijnen' (dat verslag is gevoegd bij de bijlagen van de ruimtelijke onderbouwing) is vastgelegd, dat t.z.t. zal worden gekeken hoe mogelijk een recht van overpad kan worden gevestigd voor de ruimte tussen de twee gebouwen. Het is aan de eigenaar en de buren om daar gezamenlijke afspraken over te maken.

De verbouwing van het pand aan de Bekensteinselaan 18 valt weliswaar buiten de nu ter inzage liggende plannen, maar de vraag is of er nu ook wijzigingen mogelijk zijn in de afbouw van het pand Bekensteinselaan 18. Bij voorkeur wordt afgezien van open balkons aan de achterkant van het pand in verband met het voorkomen van geluidsoverlast. In het pand worden 20 kamerbewoners gehuisvest. Kamerbewoners kunnen veel geluidsoverlast veroorzaken en zijn daarop slecht aanspreekbaar. Verder is het niet duidelijk hoe invulling wordt gegeven aan de parkeernormen. Is ontheffing verleend om voor deze 20 bewoners parkeerruimte te verzorgen?

Antwoord gemeente

De onderhavige zienswijzenprocedure heeft betrekking op de ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen in verband met de bouw van 3 woningen aan de Frederik van Blankenheymstraat 5-7-9 en niet op de (uitvoering) van de verbouw van het pand Bekensteinselaan. Voor zover de zienswijze is gericht tegen de verbouw van het pand Bekensteinselaan 18 kan die dan ook geen aanleiding geven tot een wijziging van de omgevingsvergunning voor het project aan de Frederik van Blankenheymstraat 5-7-9.

In de bijlagen bij de plannen die ter inzage liggen bij de gemeente is een verslag opgenomen van gesprekken die een vertegenwoordiger van de bouwer voerde met omwonenden. Het is niet duidelijk wie die gesprekken voerde namens de bouwer en daarmee ook niet wat de status is van de toezeggingen die tijdens deze gesprekken zijn gedaan.

Antwoord gemeente

Die gesprekken zijn gevoerd door de gemachtigde van de aanvrager, de heer D.C. Boswijk.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing of de omgevingsvergunning voor het project Frederik van Blankenheymstraat 5-7-9.

2.3 T.B. te A.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording

Het plan aan de Bekensteinselaan 18 is geen interne verbouwing. Er waren oorspronkelijk geen balkons bij de kamers en geen houtopbouw. Daarmee wordt de privacy aangetast in het bijzonder van de woningen die zijn gesitueerd op 15 meter afstand van het pand. Bovendien leiden de balkons vooral in de zomer tot geluidsoverlast afkomstig van de jongeren.

Antwoord gemeente

De onderhavige zienswijzenprocedure heeft betrekking op de ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen in verband met de bouw van 3 woningen aan de Frederik van Blankenheymstraat 5-7-9 en niet op de (uitvoering van de) verbouw van het pand Bekensteinselaan. Voor zover de zienswijze is gericht tegen de verbouw van het pand

Bekensteinselaan 18 kan die dan ook geen aanleiding geven tot een wijziging van de omgevingsvergunning voor het project aan de Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9.

De nieuwe woningen aan de Frederik van Blankenheimstraat komen een meter van het bestaande naastgelegen balkon aan de Soeverein. In combinatie met de verbouw van het pand op nummer 18 is dat een verdere vermindering van de privacy.

De afstand tussen de woningen en het hoofdgebouw is 2 meter. Daarmee hebben de nieuwe bewoners geen privacy met 3 verdiepingen aan de achterzijde.

Antwoord gemeente

De nieuwe woningen aan de Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9 komen op korte afstand van het bestaande appartementengebouw 'de 16 Florijnen'. Vanuit de nieuwe woningen kan er echter niet of nauwelijks op het naastgelegen balkon worden gekeken, zodat er ook geen aantasting van privacy optreedt. Er zitten ook geen ramen in de kopgevel van de nieuwe woning(en). En als er al inkijk bestaat, dan is dat ook inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. Dat maakt dat er niet snel sprake is van onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot.

De parkeerdruk in de straat is al erg hoog. Het is beter om het perceel te reserveren voor een goede parkeerplek voor de bewoners.

Antwoord gemeente

Bij de beoordeling of een omgevingsvergunning dient te worden verleend, vormt het bouwplan zoals dat is ingediend het uitgangspunt. En in dat bouwplan wordt uitgegaan van de bouw van 3 woningen. Of het wel of niet beter is om het perceel voor andere doeleinden te reserveren is nu niet aan de orde. Afgezien daarvan rust op het perceel een bouwbestemming.

De 3 nieuwe woningen passen niet in de omgeving.

Antwoord gemeente

De Stadsbouwmeester heeft de nieuwbouw van de 3 woningen aan de Fredrik van Blankenheimstraat 5-7-9 getoetst aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota Amersfoort 2017. Daarbij is het project zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat de nieuwbouw aanvaardbaar is. Het gebouw is zorgvuldig en behoudend ontworpen en voldoet in voldoende mate aan de gebiedscriteria zoals beschreven in paragraaf 4.4 "Stadsuitleg eind 19e en begin 20e eeuw" van de gemeentelijke welstandsnota. De architectonische eenheid is als een kleiner ensemble herkenbaar. De detaillering en gevelgeleding zijn zorgvuldig en sluiten aan op de karakteristiek van de straat. Het bouwinitiatief houdt de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar, reageert op de bebouwingshoogten in het gebied en houdt rekening met de schaal van de omgeving. De gemeente onderschrijft het oordeel van de stadsbouwmeester. Er zijn in de straat meer woningen te vinden met twee lagen met een kap. De volumeopbouw van deze nieuwbouw sluit aan op de omliggende bebouwing. Bovendien biedt dit bouwplan de mogelijkheid om drie goede volwaardige grondgebonden woningen toe te voegen nabij de binnenstad. Dit is ook een unieke kans.

De warmtepompen op het dak van de nieuwe woningen geven op een afstand van 2 meter tot de bestaande dichtstbijzijnde woning overlast.

Antwoord gemeente

Volgens het Bouwbesluit 2012 mogen warmtepompen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Daarmee wordt de omgeving beschermd tegen het geluid van deze installaties. De vergunninghouder moet zich aan deze regels uit het Bouwbesluit houden.

Het is jammer dat er zo weinig overleg is geweest zowel van de kant van de gemeente als van de kant van de eigenaar/bouwer.

Antwoord gemeente

De verantwoordelijkheid voor het in beeld brengen en waar mogelijk in het plan verwerken van belangen, kansen en zorgen uit de buurt ligt bij de aanvrager van de vergunning. Zoals is vastgelegd in de gemeentelijke participatiegids is de (gemachtigde van de) aanvrager ook met de burens in gesprek gegaan over het bouwplan. Dat heeft ook tot aanpassingen van de planvorming geleid (o.a. het vervallen van de parkeerkelder). Van het overleg met de diverse burens is een verslag gemaakt, dat bij de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan is gevoegd.

Dat neemt niet weg dat in het kader van de uitgebreide Wabo-procedure nog de mogelijkheid is geboden tot het indienen van zienswijzen en daar is in het voorliggende geval gebruik van gemaakt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing of de omgevingsvergunning voor het project Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9.

2.4 G.B. te A.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording

Er is een grote parkeerdruk in de straat. Daarom moeten voldoende parkeerplaatsen bij (nieuw)bouw van woningen worden gerealiseerd. Volgens de gemeentelijke normen moeten er 5 op eigen terrein komen. Er worden slechts 3 parkeerplaatsen gerealiseerd en via een 'theoretische lijst' worden tijdelijk 2 plekken in de parkeergarage Mondriaan gehuurd. Daarmee worden de regels omzeild. En welke van drie woningeigenaren moet parkeren in de garage? En hoe wordt dat geborgd? Het plan voldoet niet aan de parkeernorm.

Antwoord gemeente

Op basis van de gemeentelijke Nota Parkeernormen Amersfoort bedraagt de parkeerbehoefte voor de te nieuw te bouwen woningen (afgerond) 5 parkeerplaatsen (= 3 x 1,2 voor de bewoners en 3 x 0,3 voor bezoekers). Parkeerplaatsen worden in beginsel aangelegd op eigen terrein. In het voorliggende plan kunnen op eigen terrein 3 parkeerplaatsen worden aangelegd. De overige 2 parkeerplaatsen zijn beschikbaar in de naburige parkeergarage (Centrum Mondriaan). Daarvoor heeft de eigenaar/vergunninghouder een overeenkomst gesloten met de exploitant van de parkeergarage. De Beleidsregel Toepassing Parkeernormen Amersfoort biedt de mogelijkheid om op deze wijze te voorzien in vervangende parkeergelegenheid elders. Dat is dus geen 'theoretische lijst' maar vastgelegd in gemeentelijk beleid.

In de omgevingsvergunning is een voorschrift (6) opgenomen dat de 2 parkeerplaatsen in de garage 10 jaar beschikbaar moeten

zijn. Hiermee wordt aan de benodigde parkeerbehoefte en de Nota Parkeernormen voldaan. Als dit voorschrift niet in acht wordt genomen ontstaat een grondslag voor gemeentelijke handhaving. Het is aan de eigenaar/vergunninghouder om te bepalen wie de parkeerplaats huurt c.q. wie de beschikbare plekken gebruikt. De gemeente toetst alleen of er op basis van de parkeerbehoefte voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd of beschikbaar zijn.

Er worden geen parkeervergunningen verleend.

Het bouwen zal grote impact voor de omgeving en huizen in de buurt gaan hebben. Er is geen garantie over een 0-meting en over het voldoen van alle schade die de bouw en alles wat

daarmee samenhangt mogelijk aan de naburige woning zou kunnen toebrengen.

Antwoord gemeente

De aannemer, die de bouwwerkzaamheden uitvoert, is in eerste instantie verantwoordelijk is voor eventuele schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Daarvoor is een aannemer ook verplicht verzekerd. Tevens moet er te allen tijde worden voldaan aan de bepalingen uit het Bouwbesluit. Zo staat in artikelen 8.1 en 8.2 van het Bouwbesluit 2012 dat de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig dient plaats te vinden dat voor de omgeving zo min mogelijk schade wordt veroorzaakt. Dat neemt niet weg dat het verstandig is om voorafgaand aan het bouwproject een nulmeting te doen. Op deze wijze is het vervolgens makkelijker om te onderbouwen dat eventuele de schade die ontstaat, het gevolg is van de bouwwerkzaamheden.

In verslag van de participatie, dat de aanvrager o.a. heeft gehad met de Vereniging van Eigenaren 'de 16 Florijnen' (dat verslag is gevoegd bij de bijlagen van de ruimtelijke onderbouwing) is vastgelegd dat de aannemer tijdens de bouw verzekerd zal zijn voor mogelijke schade bij buurpanden en dat voor aanvang van de bouw er bij de directe burens een nulmeting zal worden gedaan.

Onduidelijk is wat er in de omliggende tuinen te horen en te zien is van warmtepompen op de nieuwe woningen.

Antwoord gemeente

Volgens het Bouwbesluit 2012 mogen warmtepompen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Daarmee wordt de omgeving beschermd tegen het geluid van deze installaties. De vergunninghouder moet zich aan deze regels uit het Bouwbesluit houden. De warmtepompen worden buiten het zicht van de omgeving op het platte dak geplaatst.

Er is geen contact geweest over de ontwikkeling van het bouwplan. Participatie is weliswaar een belangrijk punt voor het gemeentebestuur, maar daarvan in in deze zaak op geen enkele wijze sprake geweest. Op eigen initiatief is contact geweest met de gemachtigde van de eigenaar/ontwikkelaar, maar de reacties waren onduidelijk en/of onzeker.

Antwoord gemeente

De verantwoordelijkheid voor het in beeld brengen en waar mogelijk in het plan verwerken van belangen, kansen en zorgen ligt bij de aanvrager van de vergunning. Zoals is vastgelegd in de gemeentelijke participatiegids is de (gemachtigde van de) aanvrager met de burens in gesprek gegaan over het bouwplan. Dat heeft ook tot aanpassingen van de planvorming geleid (o.a. het vervallen van de parkeerkelder). Van het overleg met de diverse burens is een verslag gemaakt, dat bij de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan is gevoegd.

Het is juist dat het voorafgaande overleg niet met de eigenaren van alle naastgelegen percelen is geweest. Dat neemt niet weg dat er weliswaar op een laat moment en op eigen initiatief van de naastgelegen eigenaar contact is geweest met de gemachtigde van de aanvrager/eigenaar. Kennelijk zijn daarbij de onduidelijkheden voor de desbetreffende bewoner niet weggenomen. Dat is jammer, maar dat neemt niet weg dat in het kader van de uitgebreide Wabo-procedure nog de mogelijkheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. En daar is in het voorliggende geval gebruik van gemaakt.

Er is geen vertrouwen in de geldigheid van eerdere vergunningen. Daarbij gaat het om de verbouwing van Bekensteinselaan 18. De daarmee gemoeide vergunningverlening hebben buurtbewoners gemist. Is de vergunning wel naar behoren geplaatst? En verder was de titel van de vergunning, achteraf gezien, ronduit misleidend: 'het intern verbouwen en het plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak'. In werkelijkheid is er aan de achterzijde een volledige verdieping toegevoegd, inclusief een groot dakterras, met alle negatieve gevolgen voor de omliggende bewoners. Verder is ook hier zeer de vraag of en hoe de parkeernormen op een Juiste manier zijn meegenomen en -gewogen bij de verlening van de vergunning. Ook is er voor of tijdens

de verbouwing geen contact met de bewoners geweest (bijvoorbeeld over het afsluiten van de straat of het dagenlang afsluiten van parkeerplekken met onder meer sloophout). Ook is onbekend wie verantwoordelijk of aanspreekbaar over het project is.

Antwoord gemeente

De onderhavige zienswijzenprocedure heeft betrekking op de ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen in verband met de bouw van 3 woningen aan de Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9 en niet op de (uitvoering van de) verbouw van het pand Bekensteinselaan. Voor zover de zienswijze is gericht tegen de verbouw van het pand Bekensteinselaan 18 kan die dan ook geen aanleiding geven tot een wijziging van de omgevingsvergunning voor het project aan de Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing of de omgevingsvergunning voor het project Frederin van Blankenheimstraat 5-7-9.

2.5 Vereniging van Eigenaren 'de 16 Florijnen'

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording

Met de verbouw van het pand Bekensteinselaan 18 worden aan de achterzijde een galerij, meerdere balkons en een groot dakterras gerealiseerd. In de toekomst zal de buurt worden geconfronteerd met 20 bewoners, vermeerderd met de bezoekers, op de balkons. Er vinden ook onregelmatigheden plaats op de bouw, zoals niet werken binnen gemeentelijke venstertijden, niet werken volgens Arbowet, het niet dragen van PBN op de bouwplaats en het overnachten van buitenlandse werknemers.

Antwoord gemeente

De onderhavige zienswijzenprocedure heeft betrekking op de ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen in verband met de bouw van 3 woningen aan de Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9 en niet op de (uitvoering van de) verbouw van het pand Bekensteinselaan. Voor zover de zienswijze is gericht tegen de verbouw van het pand Bekensteinselaan 18 kan die dan ook geen aanleiding geven tot een wijziging van de omgevingsvergunning voor het project aan de Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9.

De huidige situatie wordt gekenmerkt door een reeks doorgaans royale woningen in een monumentale stijl. Het betreft veelal vrijstaande woningen, afgewisseld door woningen type twee onder één kap eveneens met een karakteristiek uiterlijk. Het plan voor de drie kleine woningen met een zeer summiere architectonische uitstraling sluit hier niet bij aan.

Door het stellen van voorwaarden ten aanzien van groen langs voorgevel wekt de Stadsbouwmeester de indruk, dat hij zich ook niet geheel kan scharen achter de drie woningen en de architectonische uitwerking in relatie tot de schaal en kwaliteit van de belendingen. Er bestaan ook twijfels over het camouflerende groen en hoe de instandhouding hiervan wordt gegarandeerd (notarieel, boeteclausule).

Antwoord gemeente

De Stadsbouwmeester heeft de nieuwbouw van de 3 woningen aan de Fredrik van Blankenheimstraat 5-7-9 getoetst aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota Amersfoort 2017. Daarbij is het project zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat de nieuwbouw aanvaardbaar is. Het gebouw is zorgvuldig en

behoudend ontworpen en voldoet in voldoende mate aan de gebiedscriteria zoals beschreven in paragraaf 4.4 “Stadsuitleg eind 19e en begin 20e eeuw” van de gemeentelijke welstandsnota. De architectonische eenheid is als een kleiner ensemble herkenbaar. De detaillering en gevelgeleding zijn zorgvuldig en sluiten aan op de karakteristiek van de straat. Het bouwinitiatief houdt de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar, reageert op de bebouwingshoogten in het gebied en houdt rekening met de schaal van de omgeving. De gemeente onderschrijft het oordeel van de stadsbouwmeester. Er zijn in de straat meer woningen te vinden met twee lagen met een kap. De volumeopbouw van deze nieuwbouw sluit aan op de omliggende bebouwing. Bovendien biedt dit bouwplan de mogelijkheid om drie goede volwaardige grondgebonden woningen toe te voegen nabij de binnenstad. Dit is ook een unieke kans.

Anders dan in de zienswijze wordt gesteld kan uit het standpunt van de Stadsbouwmeester niet worden geconcludeerd of gelezen, dat hij het niet eens is met het plan of meent dat de architectonische uitwerking in relatie tot de omgeving niet goed is. Er wordt immers gesteld dat aangesloten wordt op de karakteristiek van de straat. Omdat voor het totaalbeeld ook een (groene) inrichting van de kavel belangrijk is, heeft de Stadsbouwmeester aanvullend op het advies over welstand geadviseerd om voorwaarden te stellen ten aanzien van de bomen in de voortuin. Deze voorwaarde is opgenomen in de vergunning. Daarmee is ook geborgd dat de bomen worden gerealiseerd. Om buiten twijfel te stellen dat onder het plaatsen van laurier en het planten van platanen óók het instandhouden daarvan moet worden verstaan, wordt het voorschrift in de vergunning als volgt gewijzigd:

5. Het inrichten van het kavel dient conform de tekening 22065_ tekening 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.

Als dit voorschrift niet in acht wordt genomen ontstaat een grondslag voor gemeentelijke handhaving.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van voorschrift 5. van de omgevingsvergunning.

In de beoordeling van de Stadsbouwmeester staat niets over het totale plan, inclusief de relatie met het pand Bekensteinselaan 18, de omliggende woningen en de naastgelegen appartementen. Vanuit een stedenbouwkundige zorgvuldigheid zou een integraal plan voor het perceel Bekensteinselaan 18 ontwikkeld moeten worden.

Antwoord gemeente

Bij de beoordeling of een omgevingsvergunning dient te worden verleend, vormt het bouwplan zoals dat is ingediend het uitgangspunt. Dat er mogelijk ook alternatieven zijn voor de (integrale) inrichting van het gebied, betekent niet dat er geen medewerking kan worden gegeven aan het plan voor de Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9 als dat plan aanvaardbaar is. En daarvan is in het voorliggende geval sprake.

De Stadsbouwmeester beoordeelt het bouwplan overigens niet alleen op zichzelf maar ook in relatie tot de omgeving.

Uiteindelijk leidt alles tot een waardevermindering van de omliggende woningen. Er zal een verzoek om planschade worden ingediend. Gevraagd wordt of er een planschade analyse is gemaakt en hierover afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaar.

Antwoord gemeente

Er wordt kennis genomen van de mededeling dat een verzoek om planschade wordt ingediend.

Eventuele planschade is voor rekening van de eigenaar/vergunninghouder.

Er is in opdracht van de eigenaar een planschade-risicoanalyse gemaakt.

Het plan niet voldoet aan de parkeernorm. Aan de straatzijde worden 3 parkeerplaatsen gemaakt en er worden er 2 gereserveerd in de naastgelegen parkeergarage Mondriaan. Wie garandeert dat de

toekomstige bewoners ca. 3000 euro per jaar betalen om gebruik te maken van de parkeergarage. De controle en handhaving daarop kan nooit toereikend kan zijn. Daarmee komt de toch al beperkte parkeerruimte op straat nog verder onder druk te staan.

Antwoord gemeente

Op basis van de bovengenoemde Nota Parkeernormen Amersfoort bedraagt de parkeerbehoefte voor de te nieuw te bouwen woningen (afgerond) 5 parkeerplaatsen (= 3 x 1,2 voor de bewoners en 3 x 0,3 voor bezoekers). Parkeerplaatsen worden in beginsel aangelegd op eigen terrein. In het voorliggende plan kunnen op eigen terrein 3 parkeerplaatsen worden aangelegd. De overige 2 parkeerplaatsen zijn beschikbaar in de naburige parkeergarage (Centrum Mondriaan). Daarvoor heeft de eigenaar/vergunninghouder een overeenkomst gesloten met de exploitant van de parkeergarage. De Beleidsregel Toepassing Parkeernormen Amersfoort biedt de mogelijkheid om op deze wijze te voorzien in vervangende parkeergelegenheid elders. In de omgevingsvergunning is een voorschrift (6) opgenomen dat de 2 parkeerplaatsen in de garage 10 jaar beschikbaar moeten zijn. Hiermee wordt aan de benodigde parkeerbehoefte en de Nota Parkeernormen voldaan. Als dit voorschrift niet in acht wordt genomen ontstaat een grondslag voor gemeentelijke handhaving. Er wordt dus niet op straat geparkeerd, zodat er geen sprake is van het verder onder druk komen te bestaan van de parkeerruimte in de buurt.

Vanwege de aanleg van parkeerplaatsen voor de woningen zijn de geplande huizen verder naar achteren geplaatst op het perceel. Daarmee komt de achtergevel van de woningen zeker een meter voorbij de achtergevel van het naastgelegen appartementengebouw te liggen. Hiermee wordt aan de achterzijde een deel van het uitzicht en zonlicht ontnomen van meerdere bewoners van de appartementen. Dat is een inbreuk op de huidige woon- en leefkwaliteit van de bewoners en is het een aantasting van het woongenot.

Antwoord gemeente

De achtergevel van de nieuwe woningen komt met een zeer geringe afstand voorbij de achtergevel van het naastgelegen appartementengebouw. Blijkens de bijgevoegde tekening (kavelindeling) gaat het daarbij om 0,60 meter (deze tekening zal worden toegevoegd aan de omgevingsvergunning). Als er sprake is van het ontnemen van (zon)licht op balkons, dan is die zodanig gering dat er in redelijkheid niet kan worden gesproken van een situatie die in strijd is met goede ruimtelijke ordening. De schaduw zal minimaal zijn en alleen in de vroege ochtend. Er bestaat ook geen recht op blijvend vrij uitzicht. Het bouwperceel bevindt zich in het stedelijke gebied van Amersfoort recht tegenover het centrum en vrijwel langs de Stadsring, de centrale ontsluitingsweg van de stad. In een dergelijke omgeving met hoge dichtheden is het niet ongebruikelijk dat de afstand tussen woningen relatief kort is. Enig verlies van licht (als daarvan al sprake is) maar ook uitzicht is daarbij niet volledig uit te sluiten. In een stedelijke omgeving behoort een beperkt verlies aan lichttoetreding en uitzicht ook tot de normale maatschappelijke risico's. Hieruit volgt het woon- en leefklimaat van de bewoners en het woongenot niet dermate worden aangetast, dat geen medewerking aan het bouwplan zou kunnen worden gegeven. Daarbij is mede betrokken dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat.

Ook zijn op de tekeningen van het project verschillen in situering zichtbaar. De meest actuele versie, is ook de slechtste. In eerdere plannen is te zien dat de achtergevel van de drie huizen niet voorbij de achtergevel van de appartementen komt.

Antwoord gemeente

Leidend voor de positionering van de woningen is tekening project 22065_ tekening 23-08-2022. Deze tekening maakt deel uit van de ontwerpvergunning.

De juiste afstand tot de perceelgrens van de nieuwbouw en van het bestaande

appartementencomplex is niet duidelijk. De ruimte tussen de buitenmuur van het appartementengebouw en de nieuwbouw dient minimaal 2 meter te zijn.

Antwoord gemeente

Tussen de gebouwen zit een afstand van 2 meter.

Voorkomen moet worden dat er (weer) een doorlopend pad van Bekensteinselaan naar de Frederik van Blankenheimstraat gaat ontstaan. Op de tekeningen bij de vergunning is de relatie met de belendingen niet inzichtelijk gemaakt.

Antwoord gemeente

Het is voorstelbaar dat de bewoners van het appartementengebouw geen doorlopend pad willen van de Bekensteinselaan naar de Frederik van Blankensteynstraat. De vraag of het pad moet worden afgesloten en op welke wijze dat moet gebeuren is een aangelegenheid tussen de beide eigenaren van de strook grond. De gemeente is daarin geen partij.

De warmtepompunits op het dak van de nieuwe woningen zullen voor geluidsoverlast gaan zorgen voor de directe omgeving. Daarom is een bodemwaterpomp een betere keuze.

Antwoord gemeente

Volgens het Bouwbesluit 2012 mogen warmtepompen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Daarmee wordt de omgeving beschermd tegen het geluid van deze installaties. De vergunninghouder moet zich aan deze regels uit het Bouwbesluit houden.

Er wordt gebouwd met zwaar materieel in een mooi, oud en kwetsbaar deel van Amersfoort. De ontwikkelaar moet de garantie geven dat de schade aan de omliggende (oude) huizen ten gevolge van de bouw volledig wordt vergoed.

Antwoord gemeente

De aannemer, die de bouwwerkzaamheden uitvoert, is in eerste instantie verantwoordelijk is voor eventuele schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Daarvoor is een aannemer ook verplicht verzekerd. Tevens moet er te allen tijde worden voldaan aan de bepalingen uit het Bouwbesluit. Zo staat in artikelen 8.1 en 8.2 van het Bouwbesluit 2012 dat de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig dient plaats te vinden dat voor de omgeving zo min mogelijk schade wordt veroorzaakt. Dat neemt niet weg dat het verstandig is om voorafgaand aan het bouwproject een bouwexploot op te stellen. Met een dergelijke nulmeting wordt aangetoond in welke staat het pand verkeerde voordat de bouwwerkzaamheden begonnen. Op deze wijze is het vervolgens makkelijker om te onderbouwen dat eventuele de schade die vervolgens is ontstaan, het gevolg is van de bouwwerkzaamheden, zoals de funderingswerkzaamheden.

In verslag van de participatie, dat de aanvrager o.a. heeft gehad met de Vereniging van Eigenaren 'de 16 Florijnen' (dat verslag is gevoegd bij de bijlagen van de ruimtelijke onderbouwing) is vastgelegd dat de aannemer tijdens de bouw verzekerd zal zijn voor mogelijke schade bij buurpanden en dat vppr aanvang van de bouw er bij de directe burens een nulmeting zal worden gedaan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van de omgevingsvergunning voor het project Frederik van Blankenheimstraat 5-7-9. Voorschrift 5 wordt als volgt aangepast:

5. Het inrichten van het kavel dient conform de tekening 22065_tekening 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.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot een aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing of de omgevingsvergunning voor het project Frederin van Blankenheimstraat 5-7-9.

Vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Amersfoort d.d....nr....

Bijlage:

Tekening kavelindeling



