



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Dijksterhuis
Aan Gemeenteraad

B&W- 26 maart 2024
vergadering
Commissie 9 april 2024

Agenda Het Besluit 23 april 2024
Vastgesteld besluit 23 april 2024
(geamendeerd, zie
raadsbesluit)

Titel

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Sextant 1

Beslispunten

De raad besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 11 woningen op het perceel Sextant 1;
2. De onder beslispunt 1 bedoelde ontwerpverklaring als definitief aan te merken, indien er geen zienswijzen worden ingediend;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

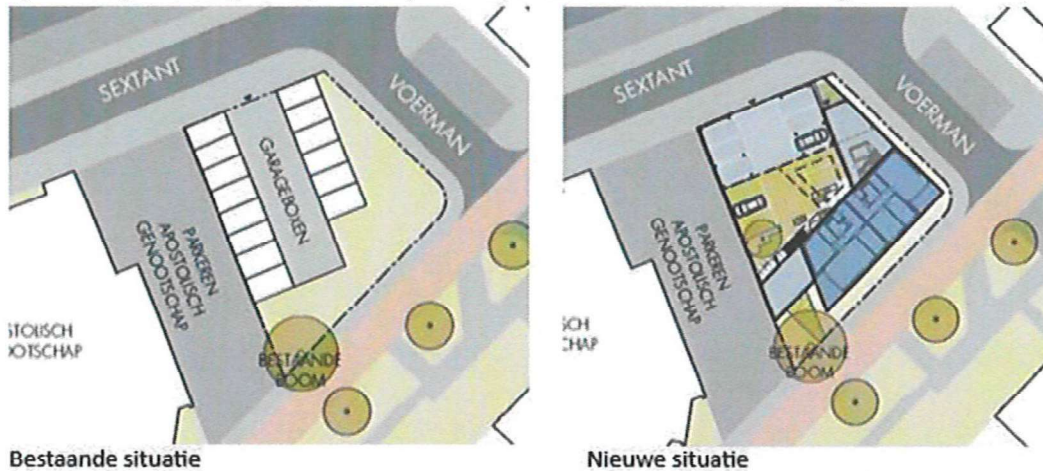
Aanleiding

Op 23 december 2022 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het slopen van de bestaande garageboxen en het bouwen van 11 appartementen op het perceel Sextant 1. Uw raad is hiervan op de hoogte gesteld op 12 mei 2023, via [collegebericht 090](#). Het realiseren van deze woningen is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Amersfoort-Oost'. Daarom moet een uitgebreide planologische procedure worden doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan, in dit geval een projectbesluit (artikel 2.12 lid onder a onder 3° van de Wabo). Ten behoeve van deze procedure is bijgaande ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In dat kader zijn diverse milieu onderzoeken uitgevoerd. Daaruit volgen de beslispunten 1 en 2. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Deze ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de woningbouwopgave en is een kwaliteitsimpuls voor het gebied.

Ter informatie:

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Als hoofdregel geldt dat aanvragen om een omgevingsvergunning die zijn ingediend voor 1 januari 2024 worden afgehandeld onder het 'oude' recht (Artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet) tot het besluit onherroepelijk wordt. De aanvraag voor de Sextant is ingediend vóór 1 januari 2024.

Afbeeldingen uit definitief ontwerp van ZEEP architects and urban designers:



Impressie Zuidoost Keerkringzijde

Beoogd effect

Na afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen door uw raad kan ons college de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage leggen. Nadat het plan de hele procedure heeft doorlopen kunnen de 11 woningen worden gebouwd.

Argumenten

1.1 Het afgeven van de ontwerpverklaring is een stap richting 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.

1.2 Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan, is de ruimtelijke onderbouwing 'Sextant 1' opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing komen de ruimtelijk relevante onderwerpen aan de orde. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om dit project uit te voeren.

Door het behoud van de bestaande boom, het toevoegen van een nieuwe boom, het realiseren van parkeren in halfverharding en het aanbrengen van een daktuin/biodivers dak met zonnepanelen wordt voldaan aan het groencompensatiebeleid.

2.1 Als er zienswijzen worden ingediend, weegt uw raad deze zienswijzen mee bij het definitieve besluit

Als er geen zienswijzen worden ingediend, dan kan de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief worden aangemerkt. De omgevingsvergunning kan vervolgens in mandaat worden verleend. Als er wel zienswijzen worden ingediend, wordt uw raad gevraagd een besluit te nemen over de verklaring van geen bedenkingen, waarbij de ingediende zienswijzen worden meegenomen in de belangenafweging.

3.1 Er is geen exploitatieplan nodig

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De door de gemeente gemaakte en te maken plan- en apparaatskosten evenals de mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) worden door de initiatiefnemer aan de gemeente vergoed. Het plan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Duurzaamheid

In het bouwplan worden de relevante wettelijke duurzaamheidseisen ten aanzien van energie- en milieuprestatie ruimschoots nageleefd.

Om wateroverlast te voorkomen wordt de terreinverharding uitgevoerd in waterpasseerbare bestrating, denk aan gras-tegels of bestrating met een open structuur. Naast de verharding worden de posities waar verharding niet noodzakelijk is voorzien van plantvakken.

De nieuwbouw wordt voorzien van groendaken waarop een grassen en kruidenmix is aangebracht. Het groendak zorgt voor een bufferende, vertragende en verminderde afvoer van hemelwater. De grassen en kruidenmix wordt zorgvuldig uitgezocht om een positieve bijdrage te leveren in de aantrekkingskracht van diersoorten in de biodiversiteit. De combinatie van het groendak met PV-panelen zorgt voor een hoger rendement in energieopbrengst en leveren een positieve bijdrage voor uitbreiding van het leefgebied voor planten en dieren.

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. Daarmee bestaat er voor de gemeente ook geen verplichting om op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wro een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Risicoparagraaf

Tegen de omgevingsvergunning kunnen zienswijzen en in een latere fase beroep worden ingesteld. Dit levert mogelijk vertraging op in de uitvoering van het project.

Communicatieboodschap

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 11 appartementen aan de Sextant 1. Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor het realiseren van de 11 appartementen op het perceel Sextant 1, is een uitgebreide vergunningprocedure noodzakelijk. Het plan past namelijk niet in het bestemmingsplan. Omdat het plan wel goed past bij de omgeving, vraagt het college de gemeenteraad om het plan mogelijk te maken door een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Na dit besluit liggen de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zes weken ter inzage. Als er geen zienswijzen zijn, wordt de vergunning verleend. Als er wel

zienswijzen zijn, legt het college in een voorstel aan de gemeenteraad voor hoe hiermee om te gaan.

Participatie

De initiatiefnemer heeft in 2022 twee informatiebijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden. De uitnodiging is aan 230 adressen gestuurd. Op beide avonden waren tussen de 20 en 30 bezoekers. Tijdens de eerste avond zijn zorgen geuit over verkeersveiligheid en parkeren. De zorgen over de verkeersveiligheid op het kruispunt Keerkring / Evenaar zijn verwerkt in het ontwerp. De plint heeft ter plaatse van de kruising een open hoek gekregen zodat er overzicht blijft op het kruispunt. Het parkeren voor bewoners en bezoekers is gesitueerd op eigen terrein onder het gebouw. Op de begane grond is plek voor 11 parkeerplaatsen en een gemeenschappelijke fietsenberging. Omwonenden zullen door de initiatiefnemer op de hoogte worden gebracht over het starten van de formele procedure.

Vervolgstappen

Na de besluitvorming door uw raad wordt de ontwerp-omgevingsvergunning (met ruimtelijke onderbouwing) samen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. In deze periode kan iedereen een zienswijze indienen over het plan. Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de omgevingsvergunning verleend. Worden er wel zienswijzen ingediend dan besluit uw raad, na lezing van de zienswijzennota, over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester

Bijlage(n):

1. Ruimtelijke onderbouwing Sextant 1
2. Concept ontwerp omgevingsvergunning



RAADSBESLUIT

Zaaknummer 1877293

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 maart 2024, afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 11 woningen op het perceel Sextant 1;
2. de onder beslispoint 1 bedoelde ontwerpverklaring als definitief aan te merken, indien er geen zienswijzen worden ingediend en met dien verstande dat met de initiatiefnemer de afspraak wordt gemaakt dat bij 10 van de 11 woningen de NHG-grens als maximale verkoopprijs wordt gehanteerd;
3. voor dit plan geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 april 2024

de griffier

de voorzitter

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 16-07-2024

Nummer : CLZ-00006148/OVU-1038120

OLO Nummer : OLO 7481149

Project : Het realiseren van 11 appartementen

Plaatselijk bekend : Sextant 1 t/m 21 (oneven), 3813 VS Amersfoort

Kadastraal bekend : Gemeente Amersfoort, Sectie G, Nummer 3920

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo en artikel 2.10 Wabo)

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (afwijken bestemmingplan) (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12 Wabo)

Motivering

Deze omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto hoofdstuk 3 en 4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De aanvraag en de daarbij behorende stukken zijn getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Uit de toetsing is gebleken dat de aanvraag hieraan voldoet, of dat wij daarvan gemotiveerd kunnen afwijken. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 11 appartementen.

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunde activiteiten worden uitgevoerd volgens de documenten die bij deze omgevingsvergunning horen (bijlage: 'Bijbehorende documenten/ digitale bestanden');
2. Aan deze omgevingsvergunning is een parkeereis gesteld (zie: bijlage 'Motivering besluit'). Daar moet u zich altijd aan houden. Dit betekent dat de 11 vereiste parkeerplaatsen beschikbaar en toegankelijk moeten zijn en blijven.

Daarnaast dienen de 4 parkeerplaatsen die in eigendom zijn op het perceel van de Evenaar beschikbaar en toegankelijk te zijn en blijven indien er onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn voor bezoekers omdat deze zijn toegewezen aan een appartement.

Er kan door de toekomstige bewoners en bezoekers van de woningen geen gebruik gemaakt worden van de parkeerplaatsen in het openbare gebied.

3. Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens zijn ingediend:
 - a) Een berekening en wapeningstekening van de funderingspalen.
 - b) Berekeningen en tekeningen van de verbindingen tussen de betonnen kolommen en bovenliggende staalconstructie & beëindiging van de betonnen balk op de stalen ligger bij as 5/E.
 - c) Berekeningen, legplannen, montagedetails en wapeningstekeningen van de vloeren, prefab kolommen, galerij- en balkonplaten.
 - d) Wanduitslagen van de kalkzandstenen wanden.
 - e) Berekeningen, legplannen en montagedetails van de geveldraggers, vloerafscheidingen en de stalen buitentrapp.
 - f) Productietekeningen van de staalconstructie.

Voor het storten van de funderingsbalken moeten de volgende gegevens zijn ingediend:

- g) Inmeetgegevens van de geconstateerde paalafwijkingen en de eventueel benodigde aanpassingen aan de fundering.
 - h) Uitvoeringsgegevens van alle palen, zoals het boormoment of oliedruk en het aantal omwentelingen.
4. Met de werkzaamheden uit voorschrift 3 mag u pas starten, nadat deze door ons zijn goedgekeurd;
5. Conform artikel 6.2c, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (met het oog op het overgangsrecht) treedt ter plaatse van het bouwwerk de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat er een sanerende of andere beschermende maatregel is getroffen. Een sanerende of andere beschermende maatregel is in ieder geval een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Voor meer informatie over de benodigde melding(en) kunt u contact opnemen met de RUD Utrecht.
6. Ten behoeve van een goede aansluiting van kleuren en materialen dient er, tenminste vier weken voor de start van de werkzaamheden, bemonstering aangeleverd te worden van de buitenplafonds, balkons, galerij en gevelmetselwerk ter goedkeuring voor welstand. Gezien deze goedkeuring benodigd is adviseren we u om dit, indien mogelijk, eerder aan te leveren.
7. Er dienen 6 nestkasten voor huismussen en 6 nestkasten voor vleermuizen geïntegreerd in of opgehangen te worden aan de meest westelijke zijgevel van het gebouw of op het dak aan deze zijde conform de aangeleverde groencompensatie stukken.
8. De gemeente Amersfoort schrijft de aan haar verleende ontheffing Wet natuurbescherming met kenmerk Z-WNB-RI-REG-2022-0229, 82453FA7 door voor de vergunde activiteiten die door of in opdracht van de aanvrager worden uitgevoerd en waar nest- en rustgelegenheid van mussen, gierzwaluwen en de gewone dwergvleermuis verstoord worden. Doordat in de aanvraag de te treffen maatregelen worden vermeld, wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming;
9. De bouw of sloop werkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd tussen 1 mei en half augustus. Als er, voor 1 mei, maatregelen zijn getroffen waardoor mussen en gierzwaluwen niet kunnen nestelen en vleermuizen de ruimte niet als verblijf in gebruik kunnen nemen of als er bij aanvang en tijdens de werkzaamheden geen nesten of verblijfplaatsen in gebruik zijn in het gebouw waar de werkzaamheden plaatsvinden, mogen tijdens deze periode wel werkzaamheden worden uitgevoerd.
10. U dient de startdatum van uw project, met een korte omschrijving van de uit te voeren werkzaamheden m.b.t. de natuurmaatregelen, door te geven aan handhaving-wnb@rudutrecht.nl.
11. Gebleken is dat de voorkeurswaarden met betrekking tot de geluidsbelasting van rail verkeer worden overschreden, daarom wordt er naast dit besluit een Hogere Waarden besluit genomen.

De bepalingen en voorwaarden uit dat besluit dienen te worden nageleefd.

12. Vanwege de beperkte ruimte verdient het de aanbeveling in een zo vroeg mogelijk stadium het benodigde bouwveiligheidsplan, inclusief inrichting van de bouwplaats, welke hier onderdeel van uitmaakt op te stellen en voor te leggen aan de toezichthouder bij de gemeente doch uiterlijk vier weken voor aanvang van de werkzaamheden.

Aandachtspunten

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. Ten minste vijf dagen voordat u start met de werkzaamheden dient u ons hiervan op de hoogte te stellen. Dit kan door het toezenden van de bij deze omgevingsvergunning gevoegde verklaring 'Melden start activiteit', dan wel door contact op te nemen met de toezichthouder. De contactgegevens van de toezichthouder vindt u in de bijgevoegde brief;
2. Indien bij bodemversturende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is diegene verplicht dit direct te melden. Officieel dient een melding te gebeuren bij de burgemeester van de betreffende gemeente of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In de praktijk is het eenvoudiger de melding te doen bij het Centrum voor Archeologie van de gemeente Amersfoort, tijdens kantooruren te bereiken via 033-463 77 97.
3. De omgevingsvergunning en de hierbij behorende stukken dienen te allen tijden op de projectlocatie aanwezig te zijn en op verzoek van een toezichthouder ter inzage te worden gegeven. Wanneer sprake is van een omgevingsvergunning met bijbehorende digitale bestanden, dan dienen deze te allen tijden op verzoek van een toezichthouder ter inzage te worden gegeven;
4. Het werk wordt uitgevoerd met inachtneming van de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening, tenzij anders is bepaald;
5. Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze omgevingsvergunning;
6. Wilt u op gemeentelijk terrein werkzaamheden verrichten, bouwmaterialen opslaan, bouwketen en opslagcontainers of -keten plaatsen? Dan hebt u hiervoor een Vergunning Tijdelijk Gebruik van de weg (VTG) nodig. Deze kunt u aanvragen via <https://www.amersfoort.nl/openbare-weg-gebruiken>.
7. Er wordt geadviseerd om advies in te winnen bij een hovenier voor de aangegeven klimplanten i.c.m. de spandraden met het oog op de benodigde soort voor de hoeveelheid licht en water die aanwezig is zodat dit leidt tot het beoogde beeld.
8. Bij het (ver)bouwen moet u ook rekening houden met de dieren in uw omgeving. In de Wet natuurbescherming (artikelen 3.1 t/m 3.11) staat onder meer dat het verboden is beschermde vogels en dieren te doden, te verwonden of te verontrusten. Ook mogen de nesten of verblijfplaatsen niet verstoord of de eieren uit de nesten weggenomen of beschadigd worden. Door de bepalingen in deze omgevingsvergunning uit te voeren, wordt gebruik gemaakt van de ontheffing Wet natuurbescherming van de gemeente Amersfoort.
9. We vragen u een uitschakelbaar mechanisch ventilatiesysteem (e.e.a. conform artikel 4.124, lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving) toe te passen zodat bij een incident waarbij giftige stoffen vrijkomen, bewoners veilig binnen kunnen schuilen.
10. Voor het realiseren van de inrit en de benodigde werkzaamheden voor de rioolaansluiting in het openbaar gebied dient u een inritmelding en rioolaanvraag te doen bij de gemeente Amersfoort via de website van de gemeente.
11. Voor de sloopwerkzaamheden van de garageboxen dient een sloopmelding gedaan te worden via het omgevingsloket conform de bepalingen in het BBL.

12. Om de kans op brand en branduitbreiding door oververhitting bij (geïntegreerde) zonnepanelen te verkleinen, adviseren wij om:
- a) de zonnepanelen zo te plaatsen dat er een luchtstroom (ter koeling) onder de zonnepanelen door kan lopen.
 - b) de aansluiting van de zonnepanelen zo uit te voeren dat bij oververhitting de spanning van de zonnepanelen uitgeschakeld kan worden.

Aanleg installatie:

De totale zonnepanelen installatie (PV-installatie) moet conform de NEN 1010 worden aangelegd. Extra aandacht moet geschonken worden aan de bekabeling en de connectoren:

- c) Zorg dat de bekabeling deugdelijk, dus vrij van mechanische belastingen, wordt gemonteerd.
- d) Zet alle bekabeling vast, zodat de wind er geen vat op heeft. Maak ook gebruik van een mantelbuis of kabelgoot.
- e) Bij het onderling doorverbinden van zonnepanelen en het aansluiten op de bekabeling moet dezelfde type connectoren worden gebruikt.

Laat de PV-installatie installeren conform de richtlijn genaamd Scope 12

(<https://www.scios.nl/welcome/scope-12>)

Aanduiding PV installatie in meterkast:

In geval van calamiteiten moet duidelijk zijn dat er een PV installatie aanwezig is. In de meterkast moet de schakelaar voor de PV installatie voor de herkenbaarheid worden voorzien van een sticker conform de NEN 1010.

Zienswijzen

Deze omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarom heeft een ontwerpbesluit vanaf 9 mei 2024 gedurende zes weken (t/m 19 juni 2024) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1 lid 2 Wabo op zijn vroegst in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (6 weken na de datum van bekendmaking aan de aanvrager). Daarnaast dienen de benodigde BAL meldingen mbt de bodem goedgekeurd te zijn conform artikel 6.2c Wabo voor aanvang van de bouwactiviteit.

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking hiervan een beroepschrift indienen. Meer informatie hierover is opgenomen in de bijlage 'Rechtsmiddelen' bij dit besluit.

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

 Digitaal ondertekend op 17-07-2024
Mw. mr M.M. Rijnen-Gludemans

BIJLAGE I: MOTIVERING BESLUIT

Het aangevraagde project bestaat uit de volgende werkzaamheden:
Het bouwen van 11 appartementen in strijd met het bestemmingsplan.

Het project is aangevraagd voor Sextant 1, 3813 VS Amersfoort in de wijk de Koppel.

Het bouwen van een bouwwerk

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo. Hierin staat dat de gemeente een aanvraag moet weigeren als het bouwwerk in strijd is met het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de Bouwverordening of de Welstandsnota.

Bestemmingsplan

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het geldende bestemmingsplan ‘Amersfoort-oost’. In een bestemmingsplan staat onder andere welk gebruik op een perceel is toegestaan, welk deel mag worden bebouwd en hoe hoog een bouwwerk mag worden.

Uit onze toetsing blijkt dat uw aanvraag niet voldoet aan de bouwregels en gebruiksregels van de bestemmingen ‘Verkeer’ en ‘Wonen’.

Conclusie: Uw aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, maar u heeft hiervoor een afwijking aangevraagd. Onder ‘Afwijken van het bestemmingsplan’ leest u meer hierover.

Bouwbesluit en Bouwverordening

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Amersfoort 2014. Hierin staat onder andere aan welke bouwtechnische eisen een bouwwerk moet voldoen.

Uit onze toetsing blijkt dat u aannemelijk hebt gemaakt dat uw plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening indien de voorschriften in dit besluit worden opgevolgd.

Welstandsnota

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota Amersfoort 2017. Daarvoor hebben we advies gevraagd aan de stadsbouwmeester. De stadsbouwmeester heeft als volgt geadviseerd:

De aanvraag betreft het realiseren van 11 appartementen op het perceel Sextant 1. Op het bouwperceel, welke wordt omringd door Sextant, Voerman en Keerkring, bevinden zich een aantal garageboxen. Deze zullen worden gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw.

De aanvraag voorziet in het bouwen van een woongebouw met 11 woningen, bestaande uit twee plat afgedekte volumes: één van drie bouwlagen en één van vier bouwlagen. De gevels worden uitgevoerd in metselwerk in de kleur antraciet. Verbijzonderingen in textuur worden aangebracht door bijvoorbeeld een terug liggende steen. De entree en stijgpunten tussen de twee volumes hebben een transparant karakter en krijgen een afwijkende tint en textuur. Kozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium in een antracietgrijze kleur (RAL 7016). Kenmerkend is de verbijzondering in het interieur (de liftschacht en hoofdentree) door een oranje kleur.

De bestaande boom op het perceel blijft behouden. In de plint van het gebouw wordt groen toegevoegd in de vorm van spandraden met klimplanten. Het dak wordt uitgevoerd als “groen” dak met zonnepanelen. Parkeren vindt plaats onder het drielaagse bouwdeel.

Het bouwplan werd eerder informeel voor besproken met de stadsbouwmeester en de stedenbouwkundige.

Beoordeling

De stadsbouwmeester is van oordeel dat het realiseren van 11 appartementen in de basis denkbaar is. Het bouwplan is goed doorontwikkeld waarbij de opmerkingen in voldoende mate zijn verwerkt. Het bouwplan voldoet wat betreft *ligging en plaatsing* en *massa en hoofdvorm* in voldoende mate aan de gebiedscriteria zoals beschreven in paragraaf 4.6 “Wederopbouw in bloembladconcept” van de welstandsnota. De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwinitiatief. De nieuwe invulling houdt in voldoende mate rekening met de bestaande planmatig aangebrachte maat, schaal en hoog-laag verhoudingen in het gebied.

Wat betreft *detaillering, kleur en materiaalgebruik* merkt de stadsbouwmeester op dat de frisse oranje kleur in het interieur, inclusief de juiste verlichting, essentieel is voor het ontwerp. De stadsbouwmeester adviseert om de onderkant van de buitenplafonds, de balkons en de galerijen in dezelfde (donkere) kleur uit te voeren als het gevelmetselwerk. Dat geeft het geheel een monoliet karakter. Ook adviseert de stadsbouwmeester om in de buitenplafonds verlichting op te nemen. De stadsbouwmeester uit zijn twijfels over de spandraden met klimplanten. Is dit voldoende robuust? Is er onderaan het gebouw voldoende mogelijkheid voor licht en water? De stadsbouwmeester adviseert om hierover goed advies in te winnen bij een hovenier. Wat zijn de alternatieven als het niet lukt? De stadsbouwmeester ziet graag dat de materialen en kleuren goed op elkaar aansluiten ter nadere goedkeuring worden bemonsterd.

Op grond van de ingediende gegevens is de stadsbouwmeester van oordeel dat het plan, getoetst aan de gebiedscriteria (Paragraaf 4.6 “Wederopbouw in bloembladconcept”) van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2017, daaraan met een voorwaarde voldoet.

Conclusie

Aanvaardbaar, mits de materialen en kleuren goed op elkaar aansluiten (onderkant van de buitenplafonds, de balkons en de galerijen in dezelfde (donkere) kleur uitvoeren als het gevelmetselwerk) en ter nadere goedkeuring worden bemonsterd.

Wij zien geen aanleiding om van dit advies van de stadsbouwmeester af te wijken en concluderen dan ook dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Soortenbescherming

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorwaarden verbonden; het betreffen maatregelen die getroffen dienen te worden in het kader van de, middels deze omgevingsvergunning, doorgeschreven ontheffing Wet natuurbescherming van de gemeente Amersfoort met betrekking tot flora en fauna. Deze doorschrijving is alleen voor de activiteiten die middels deze aanvraag zijn vergund en waar nest- en rustgelegenheid van mussen, gierzwaluwen en de gewone dwergvleermuis verstoord worden. In deze aanvraag wordt rekening gehouden met de voorschriften die aan deze ontheffing zijn verbonden.

Stikstofdepositie

Beoordeeld is of de aangevraagde activiteit significante effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. De gemeente heeft een onderzoek (Stikstofdepositie woningbouwprojecten Amersfoort, RHDHV d.d.29 november 2022 met kenmerk: BI8353-MI-NT-221129-133) laten uitvoeren om te bepalen voor welke woningbouwprojecten uitgesloten is dat dit een significante effecten op de Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Uit dit onderzoek is gebleken dat in Amersfoort de bouw tot 40 grondgebonden woningen / 50 appartementen geen significante effecten heeft op Natura 2000-gebieden, de berekende stikstofneerslag is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Bodem

Uit het ontvangen “verkennd bodem- en asbest in grondonderzoek Sextant 1-1 t/m 1-14 Amersfoort” (PJ Milieu Bv, d.d. 6 december 2022, kenmerk: 22054602A) blijkt dat de bovengrond plaatselijk sterk verontreinigd is met koper, lood en zink.

De ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen.

Het bodemonderzoek bevestigt dat de locatie onderdeel uitmaakt van het bekende beschikte geval van ernstige bodemverontreiniging “Liniedijk/Koppel-Noord”.

Daarom treed deze omgevingsvergunning niet in werking tot de benodigde meldingen hiervoor vanuit de BAL zijn gedaan en voltooid.

Afwijken van het bestemmingsplan

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. Hierin staat dat de gemeente een aanvraag alleen kan verlenen als de activiteit niet in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Uit onze toetsing blijkt:

Op het perceel Sextant 1 is het bestemmingsplan 'Amersfoort-Oost' van toepassing. De bestemmingen van het perceel zijn 'Wonen' met de functieaanduiding 'Garagebox' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn op grond van artikel 20 van de planregels uitsluitend garageboxen toegestaan. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn op grond van artikel 18 van de planregels woonstraten, woonerven, pleinen, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en speelvoorzieningen toegestaan. Voorliggend bouwplan betreft het bouwen van een appartementengebouw van 3 en 4 bouwlagen met 11 woningen. Binnen de bestemmingen 'Wonen' met de functieaanduiding 'Garagebox' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' is een appartementengebouw niet toegestaan. Het bouwplan is dan ook in strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan. Daarom is een uitgebreide buitenplanse afwijking (Wabo-Projectbesluit) ex artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist. Voorwaarde voor verlening van de omgevingsvergunning is dat het bouwplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dit moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing. Uit de van deze omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dit het geval is.

Wij concluderen hieruit dat uw aanvraag niet in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGE III: BIJBEHORENDE DOCUMENTEN/DIGITALE BESTANDEN

Datum	Naam	Documenttype	Omschrijving
23-12-2022	publiceerbareaanvraag.pdf	Formulier	Aanvraagformulier
23-12-2022	3_1_Situatie.pdf	Tekening	Situatietekening
31-10-2023	3_2_Plattegronden_20231031.pdf	Tekening	Plattegronden
23-12-2022	3_3_Gevels.pdf	Tekening	Geveltekeningen
23-12-2022	3_4_Doorsneden.pdf	Tekening	Doorsnede tekeningen
15-01-2024	3_5_Details_20231206.pdf	Tekening	Principedetails
31-10-2023	3_6_Themakaarten_20231031.pdf	Tekening	BC, BVO, GO, VG Plattegronden
31-10-2023	3_7_Klimaatbestendig_Bouwen.pdf	Tekening	Bebouwingsplattegrond/situatie
07-03-2023	Constr-Tekening_220230223.pdf	Tekening	Constructietekening
07-03-2023	Constr-Berekening_22-617_230123.pdf	Berekeningen	Constructieberekeningen
20-07-2023	230612_MPG_02.pdf	Rapport	MPG berekening
20-07-2023	230612_BENG_02.pdf	Rapport	BENG berekening
07-03-2023	Funderingsadvies_61222483-FA-1.pdf	Rapport	Funderingsadvies
14-02-2023	Bouwfysica_230118.pdf	Rapport	Bouwfysica rapport
02-10-2023	BodemOnderzoek_20221027.pdf	Rapport	Bodemonderzoek
23-03-2023	300145_r01_230321_MER-aanmeldnotitie	Rapport	MER-aanmeldnotitie
31-10-2023	231031_0226_Groencompensatie_Sextant.pdf	Rapport	Groencompensatie Tabel
23-12-2022	20220613_Participatie-bijeenkomst-01.pdf	Verslag	Verslag participatiebijeenkomst
23-12-2022	20220711_Participatie-bijeenkomst-02.pdf	Verslag	Verslag participatiebijeenkomst
23-12-2022	Bijlage Aanwezigen-opmerkingen.pdf	Verslag	Opmerkingen participatie 13 Juni 2022
23-12-2022	Bijlage Aanwezigen-opmerkingen.pdf	Verslag	Opmerkingen participatie 07 November 2022
20-07-2023	Trillingshinder_Sextant_Amersfoort_V2.pdf	Rapport	Trillingsonderzoek
14-02-2023	Brandveiligheid_230118	Rapport	Brandveiligheidsrapport
23-12-2022	0226_Kleuren-Materialen_20221221.pdf	Rapport	Kleur en materiaalstaat
23-12-2022	ChecklistVeiligOnderhoud_20221222.pdf	Rapport	CVO
23-12-2022	Quickscan_trillingshinder.pdf	Rapport	Quickscan trillingshinder
23-12-2022	BomenEffectanalyse_20221024.pdf	Rapport	BEA

23-12-2022	AkoestischOnderzoek_20221031.pdf	Rapport	Akoestisch onderzoek
23-04-2024	Ruimtelijke onderbouwing Sextant 1.pdf	Document	Ruimtelijke onderbouwing
16-07-2024	Besluit Hogere Waarde Sextant 1	Brief	Besluit Hogere Waarden Geluid
16-07-2024	Formulier Hogere waarde Sextant 1	Formulier	Formulier Hogere Waarden
15-07-2024	Aanvullende overeenkomst Sextant 15-7 ondertekend	Document	Aanvullende overeenkomst NHG prijs

BIJLAGE III: RECHTSMIDDELEN

Een beroepschrift indienen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit een beroepschrift indienen. Dit is een brief waarin u uitlegt waarom u het niet eens bent met het besluit. In uw beroepschrift moet u in elk geval de volgende gegevens opnemen:

- uw naam en adres
- datum
- omschrijving van het besluit waartegen u het beroepschrift indient
Vermeld wie het besluit heeft genomen, op welke datum het besluit is genomen en het kenmerk van het besluit. Stuur zo mogelijk een kopie van het besluit mee.
- uitleg waarom u het niet eens bent met het besluit (de beroepsgronden)
- uw handtekening.

Wij verzoeken u om in uw beroepschrift bovendien een telefoonnummer te vermelden waarop u overdag bereikbaar bent.

U richt uw beroepschrift aan:

Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Voor de behandeling van een beroepschrift moet u griffierecht betalen.
Informatie hierover en over het digitaal indienen van een beroepschrift vindt u op de website www.raadvanstate.nl.

Een voorlopige voorziening vragen

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of andere belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland vragen om een voorlopige voorziening te treffen. U kunt dit doen door een verzoek om een voorlopige voorziening te sturen aan:

Rechtbank Midden-Nederland
Afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen
Postbus 16005
3500 DA UTRECHT

U kunt het verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Voor de behandeling van een verzoek om een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. De medewerkers van de rechtbank kunnen u hierover meer informatie geven. Zij zijn bereikbaar via het telefoonnummer (088) 362 00 00. De medewerkers van de rechtbank kunnen u ook vertellen hoe u het verzoek moet indienen.

BESLUIT

Hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting volgens de Wet geluidhinder voor 9 appartementen aan de Sextant 1 te Amersfoort (nr. 1877293)

Het college stemt in met een omgevingsvergunning ten behoeve van het planologisch afwijkend gebruik als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo voor het realiseren van een appartementengebouw aan de Sextant 1 te Amersfoort. De Wet geluidhinder schrijft voor dat moet worden onderzocht in hoeverre de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de geplande woningen. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting voor een aantal woningen vanwege de spoorlijn Amersfoort - Nijkerk/Hoevelaken hoger is dan de voorkeurswaarde van 55 dB. Het akoestisch onderzoek maakt deel uit van dit besluit.

Indien de voorkeursgrenswaarde voor nieuwbouw, gelegen in de zone van een spoorlijn, wordt overschreden en de geluidsbelasting redelijkerwijs niet kan worden teruggebracht, kan een ontheffing tot een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 68 dB worden verleend, een zogenaamde hogere waarde.

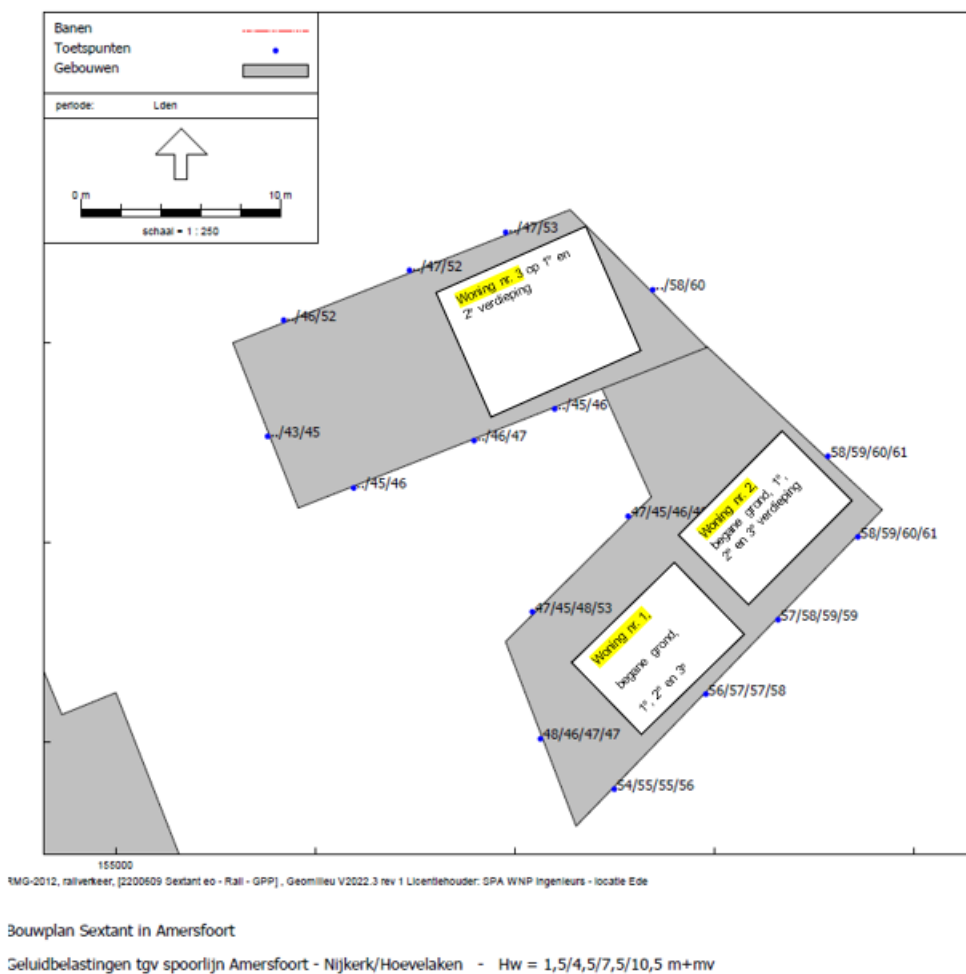
Er is onderzocht of bron- of overdracht maatregelen kunnen worden getroffen om de geluidsbelasting te reduceren. Blijkens het formulier t.b.v. de hogere waarde procedure is dit niet mogelijk (zie bijlage formulier).

De gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek op de gevels als gevolg van verkeerslawaaï bedraagt ten hoogste 58 dB. Hiermee wordt voldaan aan de 'Geluidsnota Amersfoort Wet Geluidhinder'. Deze nota geeft aan dat er sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting indien de cumulatieve geluidsbelasting L_{cum} niet hoger is dan 70 dB.

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten de onderstaande hogere waarden vast te stellen. Dit doen wij op basis van het bepaalde in artikel 110a van de Wet geluidhinder.

Tabel 1 Hogere waarden appartementengebouw Sextant 1

ADRES	WONINGEN (ZIE FIG. 1)	HOOGTE. m.	HOGERE WAARDE (dB)	GEVEL	GELUIDSBRON
SEXTANT 1	<i>Woning nr. 1, begane grond</i>	1,5	56	ZUIDOOSTGEVEL	SPOORLIJN AMERSFOORT - NIJKERK/HOEVELAKEN
	<i>Woning nr. 1, 1^e verdieping</i>	4,5	57	ZUIDOOSTGEVEL	
	<i>Woning nr. 1, 2^e verdieping</i>	7,5	57	ZUIDOOSTGEVEL	
	<i>Woning nr. 2, begane grond</i>	1,5	57	ZUIDOOSTGEVEL	
			58	NOORDOOSTGEVEL	
	<i>Woning nr. 2, 1^e verdieping</i>	4,5	58	ZUIDOOSTGEVEL	
			59	NOORDOOSTGEVEL	
	<i>Woning nr. 2, 2^e verdieping</i>	7,5	59	ZUIDOOSTGEVEL	
			60	NOORDOOSTGEVEL	
	<i>Woning nr. 1 en nr. 2 vormen 1 woning, 3^e verdieping</i>	10,5	59	ZUIDOOSTGEVEL	
			61	NOORDOOSTGEVEL	
	<i>Woning nr. 3, 1^e verdieping</i>	4,5	58	NOORDOOSTGEVEL	
	<i>Woning nr. 3, 2^e verdieping</i>	7,5	60	NOORDOOSTGEVEL	



Figuur 1 Plattegronden geplande woningen noordelijk woongebouw A

Het besluit van de vaststelling van de hogere waarden zal gedurende een termijn van zes weken, ingaande op 24 Juli 2024 ter inzage liggen. Tijdens die periode kan degene wiens belang rechtstreeks bij dit besluit betrokken is, of die hierover eerder een zienswijze heeft ingediend, beroep aantekenen bij de Raad van State.

Vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 26 maart 2024

WAT van der Heijden

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

Willy-Anne van der Heijden

Afdelingsmanager

Procedure

Op het nemen van een besluit hogere waarde is afdeling 3.4 van de Algemene bestuurswet van toepassing. Verder is in de Wet geluidhinder bepaald, dat een besluit hogere waarde tegelijkertijd met de omgevingsvergunning ter inzage moet worden gelegd.

Het besluit hogere waarde, inclusief de relevante stukken wordt zes weken ter inzage gelegd. Aan belanghebbenden wordt in deze periode de gelegenheid geboden beroep in te dienen bij de Raad van State.

Bijlagen :

- Formulier t.b.v. de hogere waarde procedure
- Akoestisch onderzoek: Bouwplan Sextant in Amersfoort Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder, 31 oktober 2022, rapportnummer 2200609.r01 van SPA WNP ingenieurs.