



Raadsvoorstel

Van	Burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder	Dijksterhuis
Aan	Gemeenteraad
B&W vergadering	10 september 2024 / 1 oktober 2024
Commissie Omgeving	8 oktober 2024
Agenda Het Besluit	15 oktober 2024
Vastgesteld besluit	15 oktober 2024
Opsteller	N.J.M. Ludeking
Zaaknummer	1944492

Titel

Verklaring van geen bedenkingen Kamer 10 De Nieuwe Stad

Beslispunten

De raad besluit:

1. Akkoord te gaan met de beantwoording van zienswijzen en de zienswijzennota 'Omgevingsvergunning Kamer 10 De Nieuwe Stad' vast te stellen;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een woongebouw met in de plint diverse functies, op de hoek van de Brabantsestraat en De Nieuwe Poort;
3. Voor dit project geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Kamer 10 ligt in De Nieuwe Stad. De Nieuwe Stad vormt samen met de Wagenwerkplaats, Trapezium, Eemplein en Kop van Isselt het ontwikkelingsgebied Langs Eem en Spoor; een nieuwe, unieke woon-werk-recreatie locatie rondom het Soesterkwartier. De Nieuwe Stad wordt een levendig gebied met een 18 uren dynamiek, waar mensen gaan wonen en werken. Er worden ongeveer 850 woningen toegevoegd, 10.000 m² kantoorruimte, ruimte voor bedrijven, culturele en maatschappelijke voorzieningen, horeca, en een groene en autoluwe buitenruimte met aandacht voor duurzaamheid en klimaat veranderingen.

Kamer 10 ligt in De Nieuwe Stad op de hoek van de Brabantsestraat en de Amsterdamseweg/Nieuwe Poort. Momenteel is deze hoek in gebruik als parkeerterrein. Voor kamer 10 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een gebouw van 70 meter hoog met een levendige plint bestaande uit diverse functies zoals een restaurant, commerciële ruimten en een woonlobby. Boven de plint komen negentien woonlagen met 133 appartementen. De hoofdentree van het gebouw komt aan de Overijsselsestraat. Aan de zijde van de Brabantsestraat en De Nieuwe Poort wordt een tuin aangelegd met bomen en een vijver die in de zomer zorgen voor schaduw en verkoeling. Onder het gebouw komt een ruimte om fietsen te stallen.



Afbeelding 1:

Links - de locatie van kamer 10 binnen De Nieuwe Stad.

Rechts - kamer 10 gezien vanaf de Amsterdamseweg komende vanuit westelijke richting

Het bouwplan voor kamer 10 is niet mogelijk op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen'. Daarin heeft het perceel een kantoorbestemming en is bebouwing mogelijk met een hoogte van 30 meter. Het bouwplan past wel binnen de regels van het in procedure zijnde 'chw bestemmingsplan De Nieuwe Stad'. Maar omdat die procedure nog niet afgerond is, de ontwikkelaar snel wil starten met bouwen en de gemeente het wenselijk vindt dat er woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad, is de omgevingsvergunning voor kamer 10 in procedure gebracht op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo. Daarmee kan voor deze omgevingsvergunning worden afgeweken van het nu nog geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen'. Op 23 april 2024 heeft de raad hiervoor een [ontwerp verklaring van geen bedenkingen](#) afgegeven. Deze ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning van 2 mei tot en met 12 juni 2024 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde zienswijzennota. De zienswijzen gaan met name over de hoogte van het gebouw, de impact op de bezonning van omliggende woningen en over de relatie met het naastgelegen poppodium Fluor en de Hogeschool Utrecht. Naar aanleiding van de zienswijzen worden aan de omgevingsvergunning voorwaarden toegevoegd waaronder de woningen in gebruik mogen worden genomen (vanwege geluid van poppodium Fluor).

Beoogd effect

Met dit besluit geeft uw raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan voor kamer 10 in De Nieuwe Stad. Na dit besluit kan de omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van een gebouw van 70 meter hoog met een levendige plint bestaande uit diverse functies, onder andere een restaurant, commerciële ruimten en een woonlobby. Boven de plint komen negentien woonlagen met 133 appartementen.

Argumenten

1.1 De zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen in de omgevingsvergunning

De zienswijzen gaan met name over de hoogte van het gebouw, de impact op de bezonning van omliggende woningen en over de relatie met het naastgelegen poppodium Fluor en de Hogeschool Utrecht.

De Stichting Vrienden van de Eem heeft bezwaar tegen de hoogte van het gebouw die volgens hun zienswijze niet past in de ruimtelijke structuur en niet voldoet aan de Hoogbouwvisie. In de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning en in de reactie op de zienswijze is aangegeven dat het gebouw zorgvuldig is ontworpen, past binnen het vastgestelde uitwerkingsvoorstel/stedenbouwkundig plan en voldoet aan de uitgangspunten in de Hoogbouwvisie.

Poppodium Fluor is met name bezorgd over de mogelijke geluidsoverlast die toekomstige bewoners van kamer 10 ervaren vanwege het poppodium. Dit is onderzocht en uit de onderzoeken blijkt dat voldaan kan worden aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor is wel een aantal maatregelen nodig aan het pand van Fluor. Naar aanleiding van de zienswijze en om de maatregelen goed te verankeren, wordt in de omgevingsvergunning voor de bouw van kamer 10 de voorwaarde opgenomen dat de appartementen in kamer 10 pas in gebruik mogen worden genomen nadat de maatregelen aan het pand van Fluor zijn getroffen.

De Hogeschool Utrecht is bezorgd over de lichtinval die wordt beperkt door het gebouw op kamer 10, over de verkeersaantrekkende werking en de parkeeroplossing voor kamer 10. De lichtinval wordt inderdaad enigszins beperkt maar dit zou ook op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan het geval kunnen zijn. Op basis daarvan kan namelijk nu al een gebouw op de locatie van kamer 10 gebouwd worden met een hoogte van 30 meter. De verkeersaantrekkende werking en het parkeren zijn onderzocht en deze voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Een bewoner van de Eemlaan is bezorgd over de impact op de zon en lichtinval op de woningen aan de Eemlaan. De zon en lichtinval wordt inderdaad wat beperkt. Het is inherent aan bouwen in een bestaande omgeving dat er ook enkele nadelige gevolgen zullen worden ondervonden.

2.1 *Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan is de ruimtelijke onderbouwing kamer 10 De Nieuwe Stad opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing komen alle voor kamer 10 ruimtelijk relevante onderwerpen aan de orde. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om dit project uit te voeren. Daarnaast hebben zowel de stadsbouwmeester als het regieteam een positief advies afgegeven over het bouwplan.

2.2 *Het bouwplan past binnen de gestelde kaders*

Op 25 januari 2022 heeft uw raad [De Kaderstellende Notitie](#) vastgesteld voor De Nieuwe Stad. Dit is uitgewerkt in een [Uitwerkingsvoorstel/Stedenbouwkundig Plan](#) dat op 4 oktober 2022 door uw raad is vastgesteld. Het Uitwerkingsvoorstel/Stedenbouwkundig Plan is in 2023 vertaald in een ontwerpbestemmingsplan. Op 6 december 2023 heeft uw raad ingestemd met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het nu voorliggende bouwplan voor kamer 10 past binnen het ontwerpbestemmingsplan en daarmee binnen de eerder door uw raad vastgestelde kaders.

2.3 *Het bouwplan past binnen de Hoogbouwvisie*

Met een bouwhoogte van 70 meter is op basis van de gemeentelijke Hoogbouwvisie een Hoogbouweffectrapportage (HER) voorgescreven. Die rapportage is als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Uit de HER blijkt dat de beoogde toekomstige ontwikkelingen in De Nieuwe Stad, waaronder kamer 10, goed aansluiten bij de ambities van de gemeente Amersfoort die in dit gebied hoogbouw stimuleert. De realisatie van woonruimte en de menging van functies binnen De Nieuwe Stad zijn passend. Ook duurzaamheid speelt een grote rol in de toekomstige ontwikkelingen. De HER die is opgesteld is zeer compleet en toont op verschillende aspecten de impact en de meerwaarde van de stedelijke ontwikkeling in De Nieuwe Stad.

2.4 *De Nieuwe Stad als geheel voldoet aan het Deltaplan Wonen*

In de woongebouwen in De Nieuwe Stad wordt gezamenlijk voldaan aan het Deltaplan Wonen. De verdeling van de verschillende typen woningen (sociale huur, midden huur en duurdere huur en koop) zal niet per gebouw gebeuren maar in het gebied als geheel. In het gebouw dat is ontworpen voor kamer 10 komen boven de plint 19 woonlagen met daarin 133 appartementen. Dit zullen appartementen zijn uit de vrije sector huur en koop. Daarmee wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

2.5 *Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu*

Omdat de ontwikkeling van De Nieuwe Stad een stadsontwikkelingsproject is, een activiteit die voorkomt op de D-lijst van het Besluit MER, is een MER beoordelingsbesluit nodig; een besluit om te bepalen of een MER procedure nodig is. Om dit besluit te kunnen nemen is een aanmeldnotitie MER opgesteld om de impact van De Nieuwe Stad op de omgeving in beeld te brengen en te beoordelen of een MER procedure nodig is voor deze ontwikkeling. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat het niet nodig is om een MER procedure te starten voor de ontwikkeling van De Nieuwe Stad als geheel en daarmee ook niet voor de bouw van kamer 10. Gezien de aard van het project en de zorgvuldigheid waarmee dit ingepast en gerealiseerd wordt, veroorzaakt het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het college van b&w heeft op basis van de aanmeldnotitie MER op 26 maart 2024 het besluit genomen dat een MER procedure niet nodig is voor kamer 10.

2.6 *Er is uitvoerig geparticipeerd over de ontwikkeling van De Nieuwe Stad (inclusief kamer 10)*

De Kaderstellende Notitie voor De Nieuwe Stad is van 18 juni t/m 9 juli 2021 online aan alle belanghebbenden voorgelegd. Direct omwonenden en belanghebbenden zijn via een brief en/of mail met een samenvatting van de Kaderstellende Notitie geïnformeerd. De reacties en antwoorden zijn via www.amersfoort.nl/denieuwestad gepubliceerd. Daarbij is aangegeven of en hoe kaders zijn aangepast. Direct omwonenden en belanghebbenden hebben deze informatie via een brief en/of mail gekregen. De [kaderstellende notitie](#) is op 25 januari 2022 vastgesteld door de raad.

Vervolgens is er gewerkt aan het Uitwerkingsvoorstel in de vorm van een integraal Stedenbouwkundig Plan. Hiervoor is op 19 februari 2022 een rondwandeling georganiseerd met circa 200 bezoekers. Men kon ook via de website reacties indienen. In totaal hebben we ongeveer 300 reacties ontvangen en indien mogelijk zijn die verwerkt in het plan. De participatie is afgerond met een teruglegging van het plan aan de buurt en

stakeholders in de periode van 30 mei tot 13 juni. Men kon zich ook aanmelden voor een spreekuur op 9 juni. Het [uitwerkingsvoorstel/stedenbouwkundig plan De Nieuwe Stad](#) is op 4 oktober 2022 vastgesteld door de raad. Op de [gemeentelijke website](#) is alle informatie te vinden over de participatie. Binnen het project De Nieuwe Stad wordt er ook gewerkt met Klankbordgroepen bestaande uit directe omwonenden en stakeholders. Zij mochten een reactie geven op het ontwerp van het bouwplan van kamer 10. Voor dit ontwerp heeft op 15 december 2022 de Klankbordgroep-bijeenkomst plaatsgevonden waar het plan is toegelicht en men een reactie kon geven. Via een nieuwsbrief zijn alle aanwezigen op de hoogte gesteld van de aanpassingen aan het bouwplan voor kamer 10 en zijn ze uitgenodigd voor een spreekuur op 23 maart 2023 wanneer ze vragen hadden.

Daarnaast is op 24 januari 2024 over het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Stad, waar kamer 10 onderdeel van is, een informatieavond gehouden.

3.1 Vaststellen van een exploitatieplan is niet 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.

Kanttekeningen

2.1 Er is een ontheffing verleend van de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder

Ondanks de maatregelen om de bewoners te beschermen tegen het geluid van het spoor, de Amsterdamseweg/De Nieuwe Poort, de Brabantsestraat en de Limburgsestraat, is het geluid bij de nieuwe appartementen hoger dan de voorkeurswaarde, maar niet hoger dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. Daarom is het nodig om met een besluit af te wijken van de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder. Het besluit hogere waarden heeft inmiddels in ontwerp ter inzage gelegen (gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Stad). Hierover zijn geen zienswijzen ingediend. De hogere waarden zijn op 9 juli 2024 vastgesteld door het college.

2.2 Er is duidelijkheid nodig over het wijzigen van de parkeernormen

Het parkeren voor kamer 10 wordt tijdelijk op maaiveld opgelost binnen De Nieuwe Stad. Deze gronden zijn in eigendom van de ontwikkelaar van De Nieuwe Stad. Daarom is dit een aanvaardbare parkeeroplossing.

Uiteindelijk moet er een gebouwde parkeervoorziening komen in De Nieuwe Stad op kamer 8, het parkeerhuis. Daarin wordt het parkeren voor alle functies in De Nieuwe Stad opgelost. Voor het parkeerhuis is nog geen bouwplan ontworpen. De reden daarvoor is dat er onduidelijkheid is over het al dan niet aanpassen van de parkeernormen. In het coalitieakkoord is aangegeven dat het college het wenselijk vindt om de parkeernormen voor het gebied Langs Eem en Spoor naar beneden bij te stellen. Daarmee kan het gebruik van de auto als vervoermiddel worden ontmoedigd om zo onder andere bij te dragen aan de transitie naar meer duurzame en schonere vormen van mobiliteit. Uw raad moet uiteindelijk een besluit nemen over het aanpassen van de parkeernormen. Voor de aanpassing worden onderzoeken uitgevoerd. Die onderzoeken moeten leiden tot een voorstel. Het is dus nog niet duidelijk of en hoe de parkeernormen worden aangepast. Daarom is in het bestemmingsplan voor De Nieuwe Stad een maximaal bouwvolume opgenomen zodat er sowieso voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd voor alle functies in De Nieuwe Stad, ook op basis van de op dit moment geldende parkeernormen. Wanneer de parkeernormen naar beneden worden bijgesteld zijn er minder parkeerplaatsen nodig. Uit een eerste verkenning blijkt dat het toepassen van een lagere parkeernorm naar verwachting leidt tot circa 150-200 parkeerplaatsen minder. Dat heeft een groot effect op de omvang van het gebouw. Dat is ook de reden dat de ontwikkelaar nog geen ontwerp heeft gemaakt voor het parkeerhuis. Het zou jammer zijn als er een parkeerhuis met een maximale omvang zou worden gebouwd en dat daarna blijkt dat er veel minder parkeerplaatsen nodig zijn omdat de parkeernormen naar beneden zijn bijgesteld.

Omdat de meeste gronden in De Nieuwe Stad in eigendom zijn van de ontwikkelaar van kamer 10, is het in dit geval mogelijk om tijdelijk het parkeren op te lossen op maaiveld. Met het ontwerpen van het parkeerhuis in kamer 8 kan dan worden gewacht tot er meer duidelijkheid is over de parkeernormen.

Duurzaamheid

Om woningen op een duurzame en toekomstbestendige manier te bouwen, heeft Amersfoort op 29 september 2022 samen met marktpartijen het convenant Toekomstbestendig Bouwen provincie Utrecht getekend. Ook de initiatiefnemer van De Nieuwe Stad (waar kamer 10 onderdeel van is) heeft het convenant getekend.

Het gebied van De Nieuwe Stad wordt opgevat als innovatieve microstad waar betrokken ondernemers elkaar versterken, waar gebruik boven bezit gaat, waar slimme ideeën en samenwerkingen ontstaan en waar van onderop wordt gebouwd aan een zo veel mogelijk zelfvoorzienend en duurzaam stuk stad. Dit komt tot uiting in diverse thema's. Deze zijn te vinden in de duurzaamheidsvisie die als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan dat in procedure is voor De Nieuwe Stad. Kort samengevat is er in kamer 10 veel aandacht voor:

- **Energie:**
Het gebouw wordt aangesloten op een bestaand warmtenet, er worden zonnepanelen geplaatst en een duurzaam koudenet wordt aangelegd dat wordt gevoed door water uit de Eem en zorgt voor verkoeling van de woningen.
- **Circulaire bouw:**
Het gebouw wordt flexibel en multifunctioneel, de MPG score is minimaal <0,80.
- **Duurzame mobiliteit:**
Uitgangspunt is autobezit in plaats van autobezit, inzet deelmobiliteit, een laadplein voor elektrische auto's is al aanwezig, hubs en pakketwanden voor bezorging pakketten worden gerealiseerd. De eerste pilot met een duurzame pakket-service is succesvol gedraaid (1x/dg CO2 neutrale bezorging).
- **Klimaatadaptatie:**
Het gebouw krijgt groene balkons die waarde hebben voor dieren, helpen bij het voorkomen van hittestress en een positief effect hebben op de luchtkwaliteit. Waterberging vindt plaats op het dak en onder straatniveau en wordt ingezet bij de verzorging van het groen.
- **Biodiversiteit:**
De groene balkons krijgen (inheemse) beplanting die wordt onderhouden door de initiatiefnemer. Bij de keuze van de beplanting wordt rekening gehouden met voeding voor wilde bijen en vogels. In het gebouw wordt op meerdere plekken ruimte gecreëerd voor dieren, onder andere nestkasten voor vogels en vleermuizen.

Financiën

Gemeenten zijn op grond van de Wro verplicht om kosten van grondexploitatie te verhalen: het kostenverhaal dient verzekerd te zijn. Deze kosten voor de ontwikkeling van kamer 10 zijn op de ontwikkelaar verhaald middels een (anterieure) overeenkomst. Het Wabo projectbesluit is hiermee vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar.

De financiële aspecten en afspraken van het hele project De Nieuwe Stad staan beschreven in het raadsvoorstel van het [uitwerkingsvoorstel/stedenbouwkundig plan voor De Nieuwe Stad](#) dat op 4 oktober 2022 is vastgesteld door de raad.

Risicoparagraaf

Ondanks dat er uitvoerig is geparticipeerd is het niet uit te sluiten dat er beroep wordt ingesteld over de omgevingsvergunning voor kamer 10. Dit levert mogelijk vertraging op in de uitvoering van het project. Daardoor kan het langer duren voordat gestart kan worden met het bouwen van de 133 appartementen met in de plint diverse functies, onder andere een restaurant, commerciële ruimten en een woonlobby.

Communicatieboodschap

Voor De Nieuwe Stad is een bestemmingsplan in procedure. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om aan het gebied een mix van functies toe te voegen waaronder ongeveer 850 woningen, 10.000 m2 kantoorruimte, ruimte voor bedrijven, horeca, culturele en maatschappelijke voorzieningen, en een groene en autoluwe buitenruimte met aandacht voor duurzaamheid en klimaat veranderingen. De procedure over dit bestemmingsplan is nog niet afgerond. De ontwikkelaar wil wel graag op korte termijn starten met de realisatie van een gebouw op de hoek van de Brabantsestraat en de Amsterdamseweg/Nieuwe Poort (kamer 10) en heeft daarvoor een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De gemeente wil daar medewerking aan verlenen omdat de vraag naar woningen erg groot is, de omgevingsvergunning voor kamer 10 de bouw van 133 woningen mogelijk maakt, de omgevingsvergunning vorig jaar al is ingediend en deze omgevingsvergunning past binnen het bestemmingsplan dat voor De Nieuwe Stad in procedure is.

Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over de verklaring van geen bedenkingen voor het bouwplan, wordt de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken opnieuw ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Belanghebbenden hebben dan de mogelijkheid om een beroep schriftelijk in te dienen bij de rechtbank midden Nederland.

Participatie

Starten voor de start:

Over de Kaderstellende Notitie en na vaststelling daarvan over het Uitwerkingsvoorstel/Stedenbouwkundig Plan, is uitgebreid geparticipeerd. Kamer 10 is onderdeel van deze documenten. Na vaststelling van het Uitwerkingsvoorstel/Stedenbouwkundig Plan door de raad, is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd voor De Nieuwe Stad als geheel. Kamer 10 is hier onderdeel van.

Voor kamer 10 is inmiddels ook een aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente. Hiervoor wordt naast het bestemmingsplan een afzonderlijke procedure doorlopen, een zogenaamd Wabo projectbesluit. Met de verklaring van geen bedenkingen, die nu ter besluitvorming voorligt, geeft de raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan voor kamer 10.

Samenwerken

De plannen voor De Nieuwe Stad en daarmee ook voor kamer 10, zijn meerdere malen gedeeld met de omgeving. Er zijn inloopbijeenkomsten georganiseerd en nieuwsbrieven verspreid. Nadat de aanvraag omgevingsvergunning voor kamer 10 is ingediend door de initiatiefnemer, is de procedure van een Wabo projectbesluit hiervoor gestart. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp zijn er 4 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota, die nu samen met de verklaring van geen bedenkingen ter besluitvorming voorligt bij de raad.

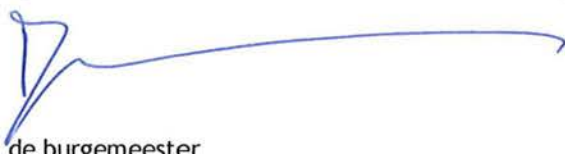
Vervolgstappen

Nadat uw raad een besluit heeft genomen over de verklaring van geen bedenkingen wordt de omgevingsvergunning verleend. Het besluit wordt samen met de ruimtelijke onderbouwing, omgevingsvergunning en bijbehorende stukken, 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):

- *Zienswijzennota omgevingsvergunning Kamer 10 De Nieuwe Stad*
- *De ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken is te vinden via het omgevingsloket. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0307.OV00101-0201*

Raadsbesluit



Opsteller: N.J.M. Ludeking

Zaaknummer: 1944492

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van het college van 8 oktober 2024;

b e s l u i t:

1. Akkoord te gaan met de beantwoording van zienswijzen en de zienswijzennota 'Omgevingsvergunning Kamer 10 De Nieuwe Stad' vast te stellen;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een woongebouw met in de plint diverse functies, op de hoek van de Brabantsestraat en De Nieuwe Poort;
3. Voor dit project geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15 oktober 2024.

de griffier

de voorzitter



Omgevingsvergunning kamer 10 De Nieuwe Stad

Zienswijzennota

(Zaaknummer 1944492)

INHOUD

1. INLEIDING	4
1.1. Status zienswijzennota	4
1.2. Procedure omgevingsvergunning	4
Zienswijzenronde	4
Vaststelling	4
Beroep	4
1.3 Ingekomen zienswijzen	4
Schriftelijke zienswijzen (digitaal en/of analoog)	4
Mondelinge zienswijzen	4
2. ZIENSWIJZEN: ONTVANKELIJKHEID, SAMENVATTING, BEOORDELING EN CONCLUSIE	5
2.1 De zienswijzen	5
2.1.1 Zienswijze van de Stichting vrienden van de Eem	5
2.1.2 Zienswijze van Stichting poppodium Fluor	6
2.1.3 Zienswijze van Clairfort advocaten, mediators, projectjuristen namens de Hogeschool Utrecht	10
2.1.4 Zienswijze van een bewoner van de Eemlaan	14

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

In de voorliggende zienswijzennota worden de zienswijzen behandeld die zijn ontvangen over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor kamer 10 in De Nieuwe Stad. Dit besluit houdt in dat er wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen' onder gelijktijdige verlening van vergunning voor het bouwen. Deze zienswijzennota maakt integraal deel uit van het raadsbesluit over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor dit bouwplan.

1.2. Procedure omgevingsvergunning

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan en de vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing is geregeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarnaast is de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Zienswijzenronde

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning voor kamer 10 in De Nieuwe Stad hebben samen met bijbehorende stukken van donderdag 2 mei tot en met woensdag 12 juni 2024 ter inzage gelegen. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer NL.IMRO.0307.OV00101-0201). Ook lagen de stukken ter inzage in de publiekshal van het stadhuis. Gedurende de termijn van ter inzage legging kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Hiervan is door 3 reclamanten gebruik gemaakt.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de raad over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen en de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit. Zij weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Het besluit wordt bekendgemaakt in het (digitale) gemeenteblad en via de gemeentelijke website. In de bekendmaking wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor het instellen van beroep. Alle indieners van een zienswijze worden hierover schriftelijke geïnformeerd.

Beroep

Tegen het besluit tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen en verlening van de omgevingsvergunning voor kamer 10 in De Nieuwe Stad kan gedurende een periode van zes weken beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Midden-Nederland. Deze mogelijkheid staat open voor belanghebbenden.

Het besluit treedt in werking op de eerste dag na de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening is gevraagd bij de Rechtbank Midden-Nederland. In dat geval treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

1.3 Ingekomen zienswijzen

Schriftelijke zienswijzen (digitaal en/of analoog)

1. Stichting Vrienden van de Eem (ontvangen 7 juni 2024)
2. Stichting poppodium Fluor (ontvangen 11 juni 2024)
3. Clairfort advocaten, namens de Hogeschool Utrecht (ontvangen 12 juni 2024)
4. Bewoner van de Eemlaan (ontvangen 5 juni 2024)

Mondelinge zienswijzen

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, beoordeling en conclusie

In dit hoofdstuk is iedere zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien. In de conclusie is aangegeven of, en zo ja hoe, wijzigingen in het besluit worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijze.

2.1 De zienswijzen

2.1.1 Zienswijze van de Stichting vrienden van de Eem

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 7 juni 2024) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

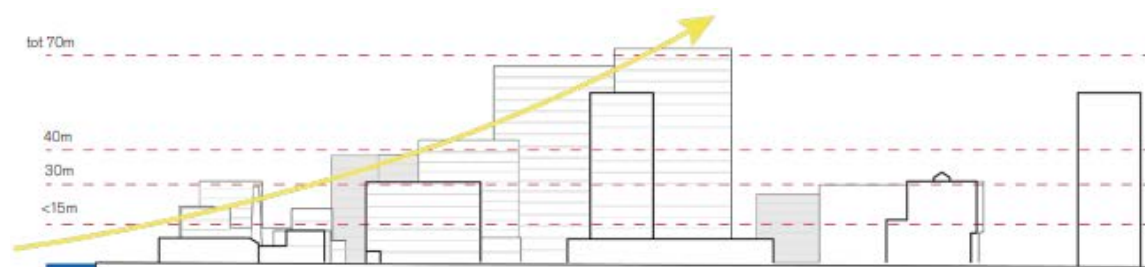
Samenvatting

- a. Reclamant heeft grote bezwaren tegen de geplande hoogte van 70 meter voor kamer 10 (en ook tegen de andere 2 geplande torens van 70 meter hoog in De Nieuwe Stad) omdat de evenwichtige samenhang in de oplopende hoogte ernstig wordt verstoord. De Nieuwe Stad wordt hierdoor een rommelige verzameling onverenigbare gebouwen in plaats van een nieuw onderdeel dat qua ruimtelijke structuur behoort bij de stad.

Reactie gemeente:

Het stedenbouwkundig ontwerp van De Nieuwe Stad heeft een bijzondere opzet. De huidige identiteit, met de rijke diversiteit van de bestaande complexen, dient als uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkelingen. Deze unieke en eigen kwaliteit maakt het geen rommelige verzameling onverenigbare gebouwen, wat door reclamant wordt gesteld.

Het 'tribunemodel' dat vastgesteld is in het uitwerkingsvoorstel/stedenbouwkundig plan voor De Nieuwe Stad houdt in, dat de bouwhoogtes vanaf de Kleine Koppel in de richting van de Amsterdamseweg oplopen. Aan de zijde van de Eem wordt aangesloten op het profiel van de Kleine Koppel en de bestaande bebouwing aan de Eem. Aan de zijde van de Amsterdamseweg wordt aansluiting gezocht bij de stedelijke context aan die zijde van het gebied met hoogteaccenten van 70 meter. Hierbij is ook de huidige bebouwing, zoals de Hogeschool, niet uit het oog verloren als bebouwingswand aan de Amsterdamseweg. De onderstaande afbeelding 1 is overgenomen uit het stedenbouwkundig plan, pagina 68.



Afbeelding 1: Het tribune-model in doorsnede gezien met vanaf de Eem (links) de lagere bebouwing tot aan de Amsterdamseweg (rechts) de hogere bebouwing

Ook aan de kwaliteit van het gebruik van de buitenruimte is aandacht besteed. De routes in het gebied bestaan uit straten, stegen en passages. Op de pleinen, hoven en pocketparks kan men verblijven. En op verschillende plekken in het gebied, op de hoek van de Eemlaan en de Kleine Koppel, aan de Kleine Koppel en op de Oliemolenhof is optimale bezonning mogelijk.

De verschillende gebouwen zullen allen een plint hebben met daarin verschillende functies. Hiermee wordt gezorgd voor continuïteit in de bebouwing. Daarboven zijn opbouwen mogelijk met een gedeeltelijke setback, voor een interessante compositie, zonder eentonigheid of concurrentie met de bestaande omgeving.

- b. In de Hoogbouwvisie ligt De Nieuwe Stad in gebied waar hoogbouw wordt aangemoedigd. Maar hoogbouw heeft een maximum hoogte van 50 meter (16 lagen). Daarboven is het hoogbouw+. Volgens de Hoogbouwvisie is een locatie voor hoogbouw+ bijvoorbeeld een stadsentree en dat is De Nieuwe Stad niet.

Reactie gemeente:

Wat reclamant in dit deel van de zienswijze aangeeft is niet juist. In de Hoogbouwvisie wordt niet gezegd dat hoogbouw+ alleen bij een stadsentree mag worden gepositioneerd. Wel staat op pagina 17 van de Hoogbouwvisie dat de op dit moment aanwezige hoogbouw+ in Amersfoort een positie aan de snelweg heeft.

In de Hoogbouwvisie wordt van hoogbouw gesproken vanaf 9 bouwlagen. Het onderscheidt dat wordt gemaakt tussen hoogbouw (9 t/m 16 bouwlagen) en hoogbouw+ (vanaf 17 bouwlagen) is bedoeld om verschillende kwaliteitscriteria bij de beoordeling te kunnen hanteren. En niet om locaties aan te geven voor hoogbouw en hoogbouw+. Hoogbouw moet bijdragen aan de Amersfoortse ambities en moet van betekenis zijn voor het stadsdeel waar deze geprojecteerd is. Hoogbouw + moet daarnaast ook een positieve bijdrage leveren aan het stadssilhouet. De Hoogbouwvisie geeft dus geen aanleiding om binnen een gebied waar hoogbouw aangemoedigd wordt, bij voorbaat de hoeveelheid hoogbouwprojecten te beperken. De onderbouwing en beoordeling van hoogbouw wordt gedaan in een Hoogbouw Effect Rapportage (HER). Daaruit moet blijken wat het effect is van de geplande hoogbouw op de omgeving, wat de bijdrage is aan de Amersfoortse ambities en wat de betekenis is voor de stad en bij hoogbouw+ ook voor het stadssilhouet.

De beoogde toekomstige ontwikkelingen in De Nieuwe Stad sluiten goed aan bij de ambities van de gemeente Amersfoort die in dit gebied hoogbouw stimuleert. De realisatie van woonruimte en de menging van functies binnen De Nieuwe Stad zijn passend. Ook duurzaamheid speelt een grote rol in de toekomstige ontwikkelingen. Er zijn reeds duurzame maatregelen genomen binnen het gebied, die verder uitgebreid kunnen worden. Dit betreft de aansluiting op het warmtenet van Warmtebedrijf Amersfoort, het plaatsen van zonnepanelen en een laadplein voor elektrische mobiliteit. Voor de toekomst ligt de focus op bouwen van gasloze woningen, hergebruik van afvalstromen en het koppelen van bedrijven naar circulaire economie. De HER die is opgesteld is zeer compleet en toont op verschillende aspecten de impact en de meerwaarde van de stedelijke ontwikkeling in dit gebied en op de inclusieve stad die Amersfoort wil zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

2.1.2 Zienswijze van Stichting poppodium Fluor

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 11 juni 2024) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

- a. In het bouwplan voor kamer 10 bevinden zich in totaal 114 slaapkamers op een afstand van 22 tot 44 meter van de huidige laad- en losruimte van het poppodium. Fluor wil een verzuurde

relatie met de toekomstige bewoners voorkomen. In oktober 2019 is in een motie van de gemeenteraad een aanbouw van een externe docking als oplossing benoemd ter voorkoming van geluidsoverlast vanwege laden en lossen.

Reactie gemeente:

De Nieuwe Stad is een gebied met bestaande bedrijven waar onder andere woningen aan worden toegevoegd. Geluid is hierbij een belangrijk aandachtspunt, waarbij het uitgangspunt is om de bestaande bedrijven in te passen. Fluor is één van de bedrijven die ingepast is op basis van de geluidruimte die Fluor heeft ingevolge het Activiteitenbesluit en de geluidruimte ingevolge een maatwerkbesluit. Het betreffende maatwerkbesluit geeft Fluor extra geluidruimte voor de geluidbelasting op de gevel van de Hogeschool Utrecht in de avondperiode.

Om ook voor de geplande woningen inzichtelijk te maken wat het poppodium Fluor betekent voor de geluidbelasting van die toekomstige woningen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij de omgevingsvergunning is gevoegd (Peutz, rapportnr. G 18932-13-RA-001 d.d. 28 februari 2023). Laad- en losactiviteiten (overdag en 's nachts) zijn meegenomen in de berekeningen in dit rapport.

Uit de berekeningen is naar voren gekomen dat maatregelen nodig zijn aan het gebouw van Fluor (geluiddemper op de uitblaas van de luchtbehandeling, akoestisch verzwaren van lichte geveldelen westzijde kleine zaal en nooduitgang kleine zaal noordgevel). Deze maatregel zijn nodig vanwege het geluid van optredens/evenementen in het poppodium. De ontwikkelaar van kamer 10 zal deze maatregelen aan het pand van Fluor voor haar rekening en risico uitvoeren voordat de eerste appartementen in kamer 10 in gebruik worden genomen.

Daarnaast is er sprake van geluidbelasting vanwege laad- en losactiviteiten bij Fluor. Hiervoor worden maatwerkvoorschriften getroffen om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ook voor de appartementen waarvan de slaapkamers zich schuin tegenover de ingang bevinden. Het akoestisch onderzoek en de onderstaande onderbouwing worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan voor De Nieuwe Stad. Daarnaast zullen de maatregelen die genomen moeten worden om overlast te voorkomen als voorwaarde worden toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan en aan de omgevingsvergunning voor kamer 10. Er zal worden opgenomen dat de appartementen in kamer 10 wel mogen worden gebouwd maar pas in gebruik mogen worden genomen nadat de maatregelen aan het pand van Fluor zijn getroffen en de maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld (zoals opgenomen in de Memo geluidsmaatregelen Fluor die als bijlage wordt toegevoegd aan de omgevingsvergunning).

Ten behoeve van de laad- en losactiviteiten van de vrachtwagen bij Fluor in de nachtperiode worden, in samenwerking met de ontwikkelaar van De Nieuwe Stad en de gemeente, afspraken gemaakt over de bereikbaarheid van Fluor en over het parkeren van de vrachtwagen om deze activiteit in te passen.

Hieronder volgt de onderbouwing van het kunnen voldoen aan een goed woon- en leefklimaat voor de woningen in kamer 10, ook met de laad- en losactiviteiten bij poppodium Fluor.

In het akoestisch rapport is rekening gehouden met 5 vrachtwagenbewegingen in de dagperiode waarvan 4 vrachtwagens voor het leveren van onder andere goederen en 1 vrachtwagen die zowel in de dag- als in de nachtperiode Fluor bezoekt ten behoeve van een optreden (band en materiaal). Voor de maximale geluidsniveaus het volgende:

Naam	Omschrijving	Groep	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
10.05.2.a_	Kamer 10, 1 app/verd - 1e t/m 6e verd.	--	154405,90	463542,39	8,10	76	--	74
FL201p	Middelzware vrw band + materieel, lamax	FLUOR	154429,77	463548,21	1,00	74	--	74
FL202p	Zware vrachtwagen leverancier, lamax	FLUOR	154429,24	463548,17	1,00	76	--	--
LAmx	(hoofdgroep)	--	0,00	0,00	0,00	76	65	74

Afbeelding 2: tabel uit het rekenmodel in het akoestisch rapport, met aangegeven de laad- en losactiviteiten die een maximaal geluidniveau van 74 dB veroorzaken. Dit zijn geen langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus.

Voor de dagperiode gelden vanuit de geluidregels Omgevingsplan Amersfoort (voorheen het Activiteitenbesluit) geen normen voor het maximale geluidniveau voor laad- en losbewegingen. Voor de nachtperiode is er wel een norm en die bedraagt 60dB (A). Deze norm is opgenomen in de regels (bruidsschatregels) van het Omgevingsplan Amersfoort. Bij kamer 10 is in de nachtperiode een maximale geluidbelasting van 74 dB berekend voor laad- en losactiviteiten ten behoeve van een optreden bij Fluor. Dit is een overschrijding met 14 dB van de norm van 60 dB (A) die geldt voor het maximaal geluidniveau in de nachtperiode. Om deze laad- en losactiviteit toe te staan, die voor Fluor noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering, worden maatwerkvoorschriften opgesteld door de gemeente. Dit is mogelijk op basis van artikel 22.45 van het Omgevingsplan Amersfoort.

In de maatwerkvoorschriften voor Fluor wordt vastgelegd dat het maximale geluidniveau (zoals bedoeld in het eerste lid van artikel 22.63 van het Omgevingsplan Amersfoort) niet van toepassing is op laad- en losactiviteiten bij Fluor in de periode tussen 19.00 en 07.00 uur. Dit geldt voor maximaal 1 vrachtwagen. Deze verruiming van geluidruimte door middel van maatwerkvoorschriften kan alleen worden toegestaan als er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit is het geval als in de woningen het maximale geluidniveau niet hoger is dan 50 dB(A) in de avondperiode en 45 dB(A) in de nachtperiode (het toelaatbare geluid in een geluidgevoelige ruimte staat in het Omgevingsplan Amersfoort in artikel 22.63, derde lid, tabel 22.3.3).

In kamer 10 hebben de woningen aan de noord- en oostgevel de hoogste geluidbelasting vanwege laad- en losactiviteiten bij Fluor. Dit is berekend in het rapport dat bij de aanvraag omgevingsvergunning is gevoegd (Peutz, rapportnr. G 18932-13-RA-001 d.d. 28 februari 2023). De laad- en losactiviteiten veroorzaken een geluidniveau op de gevel (buitenzijde woningen) van 74 dB(A). Aan de gevels van de woningen in kamer 10 worden dusdanige geluidisolierende maatregelen getroffen dat het geluidniveau in de woningen met 30 tot 32 dB wordt verlaagd. Dit betekent dat het geluidniveau binnen dus maximaal 74 (geluidbelasting laad- en losactiviteiten Fluor) – 30 (gevelwering) = 44 dB is. Daarmee wordt voldaan aan de norm voor het maximaal geluidniveau in een geluidgevoelige ruimte van 45 dB(A) voor de nachtperiode.

- b. De backstagedeur bevindt zich nog dicht bij kamer 10 dan de laad- en losplek. Deze deur wordt tijdens producties continu gebruikt door artiesten en personeel om buiten te pauzeren of roken. Dit zorgt voor geluidoverlast voor de nieuwe bewoners.

Reactie gemeente:

Wanneer de backstagedeur geopend is tijdens een concert is het inderdaad aannemelijk dat muziekgeluid uit de grote- of kleine zaal te horen zal zijn bij de appartementen in kamer 10. Door de akoestische adviseur (SPA WNP) is aangegeven dat het niet aannemelijk is dat de betreffende deur continu gebruikt wordt, waardoor geluidhinder wordt uitgesloten. Om duidelijk vast te leggen dat de bedoeling is dat de deur zoveel mogelijk gesloten blijft, wordt een maatwerkvoorschrift vastgelegd voor Fluor dat de deur gesloten moet blijven tijdens optredens en alleen geopend mag worden voor het doorlaten van personen of goederen.

- c. Fluor heeft ongeveer 65.000 bezoekers per jaar. De verwachting bestaat dat geluidsoverlast zal optreden vanwege bezoekers die tijdens concerten even naar buiten gaan om af te koelen en door vertrekkende bezoekers na afloop van een concert.

Reactie gemeente:

Op pagina 7 van het akoestisch rapport (SPA-WNP, nr. 2300484r08, 6 december 2023) dat bij het bestemmingsplan De Nieuwe Stad is gevoegd en dat ook als bijlage aan deze omgevingsvergunning zal worden toegevoegd, is aangegeven dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening stemgeluid in kaart is gebracht. Dit is echter alleen in kaart gebracht voor omliggende bedrijven met een terrasfunctie.

Stemgeluid van het komen en gaan van bezoekers van Fluor hoeft volgens wetgeving niet in kaart gebracht te worden maar is wel relevant bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening. Daarom is hiervoor een aanvullende berekening uitgevoerd (SPA-WNP, nr. 2300484r08a, d.d. 2 juli 2024). Hieruit blijkt dat bij een minimale geluidwering van 21 dB-23 dB, bij alle nieuwe appartementen (en alle kamers in deze appartementen) in kamer 10 een aanvaardbaar binnenklimaat (35 dB(A) etmaalwaarde en 45 dB(A) piekniveau) wordt gerealiseerd voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus vanwege het stemgeluid. De gevels van Kamer 10 worden zodanig geïsoleerd dat de gevelwering minimaal 30 dB is (zie rapport Peutz, rapportnr. G 18932-13-RA-001 d.d. 28 februari 2023). Hiermee wordt een aanvaardbaar binnenklimaat gerealiseerd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

Er worden voorwaarden toegevoegd aan de omgevingsvergunning waaraan moet zijn voldaan voordat de appartementen in kamer 10 in gebruik mogen worden genomen. Het gaat om de volgende voorwaarden/maatregelen aan het pand van Fluor:

- Het plaatsen van een geluiddemper in het kanaal van de uitblaas van de luchtbehandelingsinstallatie;
- Het akoestisch verzwaren van lichte geveldelen (ramen en deuren) aan de westzijde van de kleine zaal;
- Het verder akoestisch verzwaren van de deur en/of door een sluisconstructie aan te brengen bij de nooduitgang van de kleine zaal aan de noordgevel;
- Het vaststellen van maatwerkvoorschriften voor poppodium Fluor bestaande uit:
 - een voorschrift ten behoeve van laad- en losactiviteiten in de nacht waarin is vastgelegd dat het maximale geluidniveau, zoals bedoeld in het eerste lid van artikel 22.63 uit het Omgevingsplan Amersfoort, niet van toepassing is op het laden en lossen bij Fluor in de periode tussen 19.00 en 07.00 uur voor maximaal 1 vrachtwagen;
 - een voorschrift waarin is vastgelegd dat de backstage deur van poppodium Fluor in de nachtperiode zoveel mogelijk gesloten moet blijven tijdens optredens en alleen geopend mag worden voor het doorlaten van personen of goederen.

De maatwerkvoorschriften zijn afzonderlijke voorschriften die geen onderdeel zijn van de omgevingsvergunning voor kamer 10.

Daarnaast zal het akoestisch onderzoek dat bij het bestemmingsplan De Nieuwe Stad is gevoegd (SPA-WNP, nr. 2300484r08, 6 december 2023), ook worden toegevoegd aan de omgevingsvergunning voor kamer 10. Evenals de aanvullende berekeningen ten aanzien van het stemgeluid van bezoekers van Fluor (SPA-WNP, nr. 2300484r08a, d.d. 2 juli 2024) en de memo geluidmaatregelen Fluor (22 augustus 2024). Het onderzoek en de aanvullende berekening leiden niet tot verdere aanpassingen aan de omgevingsvergunning voor kamer 10 dan hierboven aangegeven.

2.1.3 Zienswijze van Clairfort advocaten, mediators, projectjuristen namens de Hogeschool Utrecht

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 12 juni 2024) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

a. Procedureel

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Gemeenteblad. Ook heeft de gemeente een brief gestuurd met informatie over de start van de procedure. In de publicatie staat dat zienswijzen kunnen worden ingediend van 2 mei tot en met 12 juni 2024. In de brief staat dat dit mogelijk is van 2 mei tot en met 24 juni 2024. Dit is een discrepantie waardoor mogelijk zienswijzen te laat of niet worden ingediend.

Reactie gemeente:

De data in de publicatie in het Gemeenteblad zijn juist. De zienswijzentermijn liep van 2 mei tot en met 12 juni 2024. In de brief is abusievelijk op één plek aangegeven dat deze termijn tot 24 juni 2024 zou lopen. Verderop in de brief staat echter de juiste termijn en ook is aangegeven dat het een termijn van 6 weken is. Bovendien is er een verwijzing opgenomen naar de gemeentelijk website waar meer informatie is te vinden over het indienen van zienswijzen, schriftelijk of via digid. Op de website is de juiste termijn opgenomen voor het indienen van zienswijzen. Hoewel er in de brief één keer een foutieve datum is genoemd gaan we er vanuit dat voldoende duidelijk was wat de juiste termijn was voor het indienen van zienswijzen. Er zijn na 12 juni ook geen zienswijzen meer ontvangen.

b. Hoogte en aansluiting

De geplande bebouwing in De Nieuwe Stad is in de loop der jaren steeds hoger geworden. De huidige geplande hoogte is vastgelegd in de kaderstellende notitie en later in het uitwerkingsvoorstel/stedenbouwkundig plan en in het ontwerpbestemmingsplan. De HU heeft steeds bezwaar gemaakt tegen de hoogte van de aan de HU grenzende bebouwing. De omliggende geplande gebouwen, waaronder kamer 10, lijken de HU te verpletteren en zijn niet passend binnen deze locatie. Bovendien is de hoge bebouwing strijdig met de hoogbouwvisie vanwege de zichtbaarheid, zichtlijnen en betekenis. Ook wordt geen rekening gehouden met de wensen van burgers die geen hoge gebouwen willen dicht bij de binnenstad. Dit laatste blijkt uit de discussie over de gebouwen Sam en Sophie aan de Utrechtseweg 1 en 2-4.

Reactie gemeente:

Vanaf 2015 is gestudeerd op een passend en effectief stedenbouwkundig model voor De Nieuwe Stad. Er is begonnen met een 'arena-model' wat vervolgens, met behoud van een vergelijkbaar programma, is doorontwikkeld tot een 'tribune-model'. Dit 'tribune-model' is opgenomen in het uitwerkingsvoorstel/stedenbouwkundig plan, dat op 4 oktober 2022 door de raad is vastgesteld. In dit uitwerkingsvoorstel/stedenbouwkundig plan is zowel de bezonning, cultuurhistorische waarde als de aansluiting op bestaande, naastgelegen bebouwing afgewogen. Hoe dit ruimtelijke plan tot stand is gekomen en ook de studie naar bouwhoogtes, is visueel verbeeld in de inleiding op pagina 16 van het vastgestelde uitwerkingsvoorstel/stedenbouwkundig plan. Het 'tribunemodel' houdt in, dat de bouwhoogtes vanaf de Kleine Koppel in de richting van de Amsterdamseweg oplopen. Hierbij is ook de huidige bebouwing, zoals de Hogeschool, niet uit het oog verloren als bebouwingswand aan de Amsterdamseweg.

De beoogde toekomstige ontwikkeling van De Nieuwe Stad is niet in strijd met de Hoogbouwvisie maar sluit juist goed aan bij de ambities van de gemeente Amersfoort die in dit gebied hoogbouw stimuleert. In de Hoogbouw Effect Rapportage (HER) is onderzocht wat het effect van hoogbouw

op deze plek is op de omgeving en aan welke Amersfoortse ambities een bijdrage wordt geleverd. De HER is zeer compleet en toont op verschillende aspecten de impact en de meerwaarde van de stedelijke ontwikkeling van dit gebied. Het is inherent aan bouwen in een bestaande omgeving dat er ook enkele nadelige gevolgen zullen worden ondervonden. Desondanks is de conclusie dat deze ontwikkeling zowel in de grotere als in de directe omgeving van aantoonbare meerwaarde is, zoals beoogd in de Hoogbouwvisie.

Als laatste geeft reclamant in dit deel van de zienswijze aan dat geen rekening wordt gehouden met de wensen van burgers die geen hoge gebouwen willen dicht bij de binnenstad. Dit zou blijken uit de discussie over de gebouwen Sam en Sophie aan de Utrechtseweg 1 en 2-4. De gebouwen Sam en Sophie zijn echter op een heel andere locatie gepland, veel dicht bij de binnenstad dan de locatie van kamer 10 in De Nieuwe Stad. Deze locaties met de daarop geplande bebouwing zijn niet met elkaar te vergelijken. Over de ontwerp omgevingsvergunning voor kamer 10 zijn drie zienswijzen ingediend. Van grote bezwaren over dit gebouw bij inwoners van Amersfoort is dus geen sprake.

c. **Daglichttoetreding**

Een gebouw van 70 meter hoog (ruim twee keer zo hoog als het HU gebouw) aan de westzijde zal (vooral in de namiddag) een grote invloed hebben op daglichttoetreding binnen het gebouw van de HU. De gevel aan die zijde van het HU gebouw heeft veel en grote raampartijen.

Reactie gemeente:

Het gebouw van de HU is aan de zijde van kamer 10 op de erfgrans gebouwd. Aan deze zijde bevindt zich de ingang van de parkeergarage van de HU. En in de gevel aan deze zijde bevinden zich ramen. Door de geplande bebouwing op kamer 10, zal het uitzicht vanuit de HU veranderen. Op dit moment is er vanaf deze zijde van de HU uitzicht op een parkeerplaats en daarachter het gebouw van Beter Bed. In de toekomst zal er uitzicht zijn op een woongebouw waar zorgvuldig aandacht is besteed aan het ontwerp van de gevels. Het gaat hier om uitzicht vanuit een leeromgeving. Wij vinden de wijziging van het uitzicht aanvaardbaar en bovendien wordt de toekomstige bebouwing op aanvaardbare afstand gerealiseerd. De bezonning/daglichttoetreding zal inderdaad afnemen maar met name in de namiddag en avonden omdat het de westgevel van het gebouw van de HU betreft. Het gebouw van de HU wordt met name overdag gebruikt en minder in de avonden. Overigens is op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen' op de locatie van kamer 10 een gebouw mogelijk van 30 meter hoog over 100% van het bouwvlak. Een gebouw van 30 meter hoog kan dus nu al worden gebouwd en zou ook minder bezonning/daglichttoetreding betekenen voor de HU.

d. **Verkeer en parkeren**

De 133 appartementen en in de plint commerciële functies zullen leiden tot enorme toenemende verkeersstromen. Ook de parkeerdruk zal toenemen en er is geen voorziening opgenomen om die parkeerdruk op te vangen. Kamer 10 is op dit moment een parkeervoorziening die dus met de geplande nieuwbouw wordt weggehaald. Er wordt vooruitgelopen op een nog te realiseren parkeergarage. Maar ook daar tegen is een zienswijze ingediend waardoor deze planologisch nog niet mogelijk is.

Reactie gemeente:

Reclamant heeft gelijk dat de geplande bebouwing op kamer 10 zal leiden tot meer verkeersbewegingen. In de ruimtelijke onderbouwing is deze verkeerstoename beschreven en dat deze kan worden opgevangen op de bestaande wegen. Overigens is er op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen' op de locatie van kamer 10 een kantoorgebouw mogelijk van 30 meter hoog. Wanneer een dergelijk gebouw zou worden gerealiseerd op deze locatie zou dit ook een toename van verkeersbewegingen betekenen.

Ook de opmerking dat kamer 10 op dit moment wordt gebruikt als parkeerterrein klopt. Dit is echter een tijdelijk parkeerterrein dat zich bevindt op de plek waar ook nu al op basis van het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen' een 30 meter hoog gebouw kan worden gerealiseerd.

In de aanvraag omgevingsvergunning voor het gebouw op kamer 10 is aangegeven dat het parkeren op maaiveld wordt opgelost ter plaatse van de kamers 5, 6 en 8 (zie onderstaande afbeelding 3 waarop de kamers 5, 6 en 8 zijn aangegeven met respectievelijk de nummers 2, 3 en 1). Deze gronden zijn in eigendom van de ontwikkelaar van De Nieuwe Stad. Daarom is dit een aanvaardbare parkeeroplossing.



Afbeelding 3: Luchtfoto van De Nieuwe Stad met daarop aangegeven de 3 locaties waar tijdelijk op maaiveld geparkeerd gaat worden totdat het parkeershuis is gebouwd

Zodra het bestemmingsplan voor De Nieuwe Stad de volledige planologische procedure heeft doorlopen, is het mogelijk om een gebouwde parkeervoorziening te realiseren op kamer 8. Wanneer het parkeershuis wordt gebouwd, moet er een andere tijdelijke parkeeroplossing worden gevonden voor kamer 10 als aanvulling op de overgebleven tijdelijk parkeervoorziening op maaiveld. Als die oplossing niet gevonden kan worden kan er geen omgevingsvergunning worden verleend voor de bouw van kamer 8. Zodra de parkeervoorziening (het parkeershuis op kamer 8, nummer 1 op bovenstaande afbeelding) is gebouwd, kan het parkeren op maaiveld worden beëindigd en kunnen de gronden ter plaatse van kamers 5 en 6 (nummers 2 en 3 op bovenstaande afbeelding 3) ook worden bebouwd.

Voor het parkeershuis is nog geen ontwerp bouwplan gemaakt. De reden daarvoor is dat er onduidelijkheid is over het al dan niet aanpassen van de parkeernormen. In het coalitieakkoord is aangegeven dat het college het wenselijk vindt om de parkeernormen voor het gebied Langs Eem en Spoor naar beneden bij te stellen. Daarmee kan het gebruik van de auto als vervoermiddel worden ontmoedigd om zo bij te dragen aan de transitie naar meer duurzame en schonere vormen van mobiliteit. De raad moet uiteindelijk een besluit nemen over het aanpassen van de parkeernormen. Voor de aanpassing worden onderzoeken uitgevoerd. Die onderzoeken moeten leiden tot een voorstel. Het is dus nog niet duidelijk of en hoe de parkeernormen worden aangepast. Daarom is in het bestemmingsplan een maximaal bouwvolume opgenomen zodat er sowieso voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd voor alle functies in De Nieuwe Stad, ook op basis van de op dit moment geldende parkeernormen. Wanneer de parkeernormen naar beneden worden bijgesteld zijn er minder parkeerplaatsen nodig. Uit een eerste verkenning

blijkt dat het toepassen van een lagere parkeernorm naar verwachting leidt tot tussen de 150 en 200 parkeerplaatsen minder. Dat heeft een groot effect op de omvang van het gebouw. Dat is ook de reden dat de ontwikkelaar nog geen ontwerp heeft gemaakt voor het parkeerhuis. Het zou jammer zijn als er een parkeerhuis met een maximale omvang zou worden gebouwd en dat daarna blijkt dat er veel minder parkeerplaatsen nodig zijn omdat de parkeernormen naar beneden zijn bijgesteld.

Omdat de meeste gronden in De Nieuwe Stad in eigendom zijn van de ontwikkelaar van kamer 10, is het in dit geval mogelijk om tijdelijk het parkeren op te lossen op maaiveld. En kan er worden gewacht met het ontwerpen van het parkeerhuis tot er meer duidelijkheid is over de parkeernormen.

e. Verbondenheid met de buurt

Gebouwen van zulke hoogtes zijn slecht voor het leefklimaat omdat bewoners de verbinding met de buurt/grond kwijtraken. Dit is een risico op eenzaamheid en gebrek aan verbondenheid, zeker als het gaat om éénpersoons huishoudens.

Reactie gemeente:

Kamer 10 ligt in De Nieuwe Stad waar veel voorzieningen en woningen komen en waar een prettig, openbaar toegankelijk gebied wordt ingericht. Op korte afstand van kamer 10 ligt het hart van De Nieuwe Stad, de Oliemolenhof. Hier kunnen enkele keren per jaar kleinschalige evenementen worden georganiseerd (volgens de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan voor De Nieuwe Stad.) Dit alles draagt bij aan verbondenheid en het zoveel mogelijk tegengaan van eenzaamheid.

Ook de inpassing van het gebouw in de omgeving is van groot belang, zowel voor de omgeving als voor de bewoners van het gebouw zelf. Daarom is in het ontwerp veel aandacht besteed aan aantrekkelijke entrees van de woningen. Deze bevinden zich in het midden van het gebouw in een centrale hal. Dit draagt bij aan het mogelijke maken van ontmoetingen met burens. Ook de ondergrondse, gezamenlijke fietsparkeervoorzieningen zijn goed bereikbaar. Een gezamenlijke fietsparkeervoorziening draagt eveneens bij aan het faciliteren van ontmoetingen met burens. Daarnaast zorgt de aantrekkelijke, commerciële plint in combinatie met (groene) zitgelegenheden buiten, voor een prettige omgeving om te verblijven en ongedwongen ontmoeten.

Zoals uit het bovenstaande blijkt is er, ter voorkoming van eenzaamheid en gebrek aan verbondenheid, veel aandacht besteedt aan de indeling van het gebouw, de inpassing van het gebouw in de omgeving en de inrichting van het openbaar toegankelijk gebied.

f. Duurzaamheid

Extreme hoogbouw gaat gepaard met bijzonder hoge uitstoot van CO₂. Klimaatdoelstellingen moeten worden betrokken.

Reactie gemeente:

In de ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 3.10 een beschrijving opgenomen van de duurzaamheidsmaatregelen die worden getroffen. De aanvraag omgevingsvergunning voor kamer 10 voldoet aan de wettelijke eisen uit het bouwbesluit. Daarnaast vormen de maatregelen die nu al zijn voorzien in het plan samen met de ambities om te kijken wat verder nog mogelijk is, een basis die voldoet aan de ambities van de gemeente.

g. Geluid en wind

Gebouwen met een zo grote hoogte zijn nadelig voor geluid- en windhinder. Is het wenselijk om toekomstige bewoners met hinder op te zadelen?

Reactie gemeente:

Bij een aantal appartementen wordt de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschreden maar niet de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. Voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde worden hogere waarden verleend waarover het college van burgemeester en wethouders een besluit neemt. Daarnaast worden maatregelen in het gebouw getroffen om in de appartementen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Windhinder is onderzocht in de HER (Hoogbouw Effect Rapportage). Uit dat onderzoek blijkt dat het windklimaat rond kamer 10 lokaal matig is. Dit kan nog verbeteren door de inrichting van het openbaar toegankelijk gebied. Maar nergens is sprake van een overschrijding van het gevaarcriterium.

Daarmee voldoet het geplande gebouw aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

2.1.4 Zienswijze van een bewoner van de Eemlaan

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 5 juni 2024) en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Reclamant heeft ernstige zorgen over licht en zon inval. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de westgevel van de appartementen op de hoek van de Eemlaan-Kleine Koppel minder dan 2 uur zon krijgt. Dit wordt veroorzaakt door de hoogte van de nieuwbouw op kamer 10. Er moet gebouwd worden maar doe dit niet hoger dan de aangrenzende bebouwing.

Reactie gemeente:

Het is inherent aan bouwen in een bestaande omgeving dat er ook enkele nadelige gevolgen zullen worden ondervonden. Vanuit de wet- en regelgeving in Nederland worden geen concrete eisen gesteld aan de bezonningsduur van woningen of woongebouwen. De gemeente hanteert een onderzoeksnorm die opgesteld is door TNO. Een gebouw voldoet aan deze norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Deze norm wordt alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht. Uit de bezonningsstudie bij de HER blijkt dat met name de bebouwing aan de Eemlaan, minder bezonningsduur zal hebben met name in namiddag en avond. Dit wordt niet alleen veroorzaakt door de geplande bebouwing op kamer 10 maar ook door kamer 5 en 6. Desondanks is de conclusie dat deze ontwikkeling zowel in de grotere als in de directe omgeving van aantoonbare meerwaarde is.

In de hoogbouweffectrapportage (HER), die als bijlage bij het plan is gevoegd, wordt beschreven wat de effecten van de hoge bebouwing zijn op de omgeving. Daarnaast is beschreven waarom de hoogbouw (conform Hoogbouwvisie) een positieve bijdrage heeft op het stadssilhouet.

De beoogde toekomstige ontwikkelingen van De Nieuwe Stad sluiten goed aan bij de ambities van de gemeente Amersfoort die in dit gebied hoogbouw stimuleert. De realisatie van woonruimte en de menging van functies binnen De Nieuwe Stad zijn passend. De HER is zeer compleet en toont op verschillende aspecten de impact en de meerwaarde van de stedelijke ontwikkeling van dit gebied.

Vanuit de hoogbouwvisie is het gebied Langs Eem en Spoor, waar De Nieuwe Stad toe behoort, benoemd als ontwikkellocatie met hoogbouw zodat het een 'huiskamer en suite' van de binnenstad kan worden. Functies als wonen, werken, leren en recreëren kunnen gemengd voorkomen. Het gebied is ongeveer net zo groot als de binnenstad. Kortom het biedt de kans om een grote woningopgave te vervullen en tevens een bruisend stedelijk gebied te creëren door een mix van wonen, werken en voorzieningen.

Het gebied De Nieuwe Stad ligt dicht tegen de binnenstad en het station, waardoor er een aantrekkelijk gemengd gebied kan worden ontwikkeld. Het sluit tevens aan op de bestaande hoogbouw in Puntenburg. Deze meerwaarde geeft bijna letterlijk vorm aan de ambities in Amersfoort; 'We zetten met hoogbouw in op de drie thema's:

- 1. De groeiende stad: verdichten, voldoende en gevarieerd woningaanbod, ruimte voor werken, gezond en leefbaar.*
- 2. De duurzame stad: energieneutraal, circulair, duurzame mobiliteit, groene ruimte en klimaatbestendig.*
- 3. De inclusieve stad: functiemenging, toegankelijkheid, verbeteren van het voorzieningenniveau.'*

Deze stedelijke identiteit met diversiteit en functiemenging, betekent voor De Nieuwe Stad dat in de uitwerking diverse korrelgroottes van bebouwing voorkomen (grote en kleine en hoge en lage bebouwing). Het aanmoedigen van hoogbouw betekent dan ook niet dat er alleen maar of zoveel mogelijk hoogbouw gewenst is of er een wand van hoogbouw ontstaat, maar dat op diverse plekken in het gebied enkele hoge accenten zijn voorzien. Om dit gebied te laten ontplooiën is daarnaast ook een zekere mate van dynamiek in functies noodzakelijk, waarvan compact wonen er één is.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

Geluidsmaatregelen De Nieuwe Stad - FLUOR

Datum: 22 augustus 2024

Inleiding

Deze memo beschrijft de geluidsmaatregelen die worden genomen om de woningbouw rondom FLUOR mogelijk te maken. Deze maatregelen zijn een gevolg van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek ruimtelijke ordening van 6 december 2023, nummer 2300484.r08 van SPA WNP.

In dit rapport worden de mogelijk te nemen geluidsmaatregelen genoemd en deze memo dient ter verduidelijking om aan te geven welke geluidsmaatregelen zullen worden genomen om de geluidsoverlast van FLUOR te voorkomen ten behoeve van de toekomstige woningbouw in De Nieuwe Stad. In deze memo worden bovendien de bouwkundige maatregelen aan de gevel van Kamer 10 genoemd om een geluidsluwe gevel te maken. Deze maatregelen gezamenlijk behelzen het pakket om te komen tot een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners van De Nieuwe Stad en omwonenden.

Maatregelen FLUOR – Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Rapport 2300484.r08 geeft de maatgevende bronnen, welke overschrijdingen veroorzaken in de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus:

- De uitblaas van de luchtbehandelingsinstallatie van de zalen van FLUOR, heeft een geluidsreductie benodigd (ten behoeve van Kamers 10 en 12) in totaal 18 dB. Deze reductie wordt behaald door het voorzien van een geluidsdemper in het kanaal van de luchtbehandeling;
- De lichte geveldelen (ramen en deuren) in de westgevel van de kleine zaal hebben een geluidsreductie benodigd van 5 dB (ten behoeve van Kamers 10 en 12). Deze reductie wordt behaald door het akoestisch verzwaren van deze lichte geveldelen, door een voorzetwand en/of een spouwconstructie;
- De nooduitgang in de noordgevel van de kleine zaal, heeft een geluidsreductie benodigd van 2 dB (ten behoeve van Kamer 01A). Deze reductie wordt behaald door het verder verzwaren van de deur en/of door een sluisconstructie aan te brengen.

Schipper Bosch zal bovenstaande maatregelen voor haar rekening en risico uitvoeren voordat de eerste woningen van de betreffende Kamer in gebruik worden genomen.

Na het nemen van de genoemde maatregelen wordt voldaan aan de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus van 40 dB in de nachtperiode, zoals weergegeven in onderstaande tabel uit het rapport.

Tabel 7: Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_{Aeq,LT}) in dB(A) na treffen alle maatregelen

Ontvangerpunt (zie figuur 7)		Onderzochte bedrijfssituatie na het treffen van alle maatregelen		
Kamer	Omschrijving	Dagperiode	Avondperiode	Nachtperiode
01A	Appartementen	40	40	40
06	Appartementen	40	40	40
10	Appartementen	42	39	40
12	Onderwijs	46	n.v.t.	n.v.t.
Richtwaarden VNG 'Stap 2'		50	45	40
Eisen Activiteitenbesluit		50	45	40
99.2	Hogeschool	38	37	n.v.t.
99.1	Hogeschool	38	37	n.v.t.
Maatwerkvoorschriften		50	50	40

Maatregelen FLUOR – Maximale geluidsniveaus (piek)

In het akoestisch rapport zijn de geluidsniveaus van de vrachtwagens berekend, ten behoeve van de laad- en losactiviteiten bij FLUOR. Hierbij is rekening gehouden met 5 vrachtwagenbewegingen in de dagperiode, waarvan 1 vrachtwagen zowel in de dag- als nachtperiode FLUOR bezoekt.

Voor de dagperiode gelden vanuit het Activiteitenbesluit/geluidregels Omgevingsplan Amersfoort geen normen voor de maximale geluidniveau's vanwege laad- en losactiviteiten. Voor de nachtperiode is het maximale geluidniveau vanwege laad- en losactiviteiten 60 dB. Bij FLUOR is in de nachtperiode een geluidbelasting berekend van 74 dB voor de laad- en losactiviteiten ten behoeve van een optreden. Dit is een overschrijding van de norm uit het Activiteitenbesluit/geluidregels Omgevingsplan Amersfoort, van 14 dB. Als gevolg van deze overschrijding worden, in samenwerking met Schipper Bosch, FLUOR en de gemeente, maatwerkafspraken gemaakt over de locatie van het laden en lossen en het parkeren van de vrachtwagen om deze activiteit in te passen. Deze maatwerkvoorschriften maken het mogelijk om in de periode dat de woningen van Kamer 10 in gebruik zijn tot en met de realisatie en ingebruikname van Kamer 8, het parkeerhuis, toch in de nachtperiode te kunnen laden en lossen.

Met deze maatwerkafspraken wordt dus geregeld dat FLUOR haar huidige activiteiten kan blijven uitvoeren, ongeacht de realisatie van het nabijgelegen woongebouw. Hiervoor wordt het Fluor toegestaan om in afwijking van de normaal geldende norm enkele dB's meer geluid in en nacht te mogen veroorzaken op deze woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen twee periodes, namelijk een tijdelijke situatie en een permanente situatie.

Tijdelijke situatie na ingebruikname Kamer 10, voor realisatie Kamer 8 (Parkeerhuis)

Het lossen van bandapparatuur zal in de dagperiode gebeuren, aan het begin van de productie. Daarna zal de vrachtwagen in een parkeerhaven aan de Brabantsestraat geparkeerd worden. Voor deze activiteiten is geen maatwerk nodig.

Vervolgens zal het laden van de vrachtwagen van FLUOR 's nachts plaatsvinden in de parkeerhaven aan de Brabantsestraat. Na het laden vervolgt de vrachtwagen zijn weg via de Brabantsestraat en de Amsterdamseweg. Dit is een maatwerkafpraak.

Definitieve situatie na ingebruikname Kamer 10 en realisatie Kamer 8 (Parkeerhuis)

Het lossen van bandapparatuur zal in de dagperiode gebeuren, aan het begin van de productie. De vrachtwagen staat dan op de laad- en losplek in het Kamer 8 (Parkeerhuis).

Het laden vindt tevens plaats in Kamer 8 tussen 23:00 en 06:00. Na het laden vervolgt de vrachtwagen zijn weg via de Eemlaan.

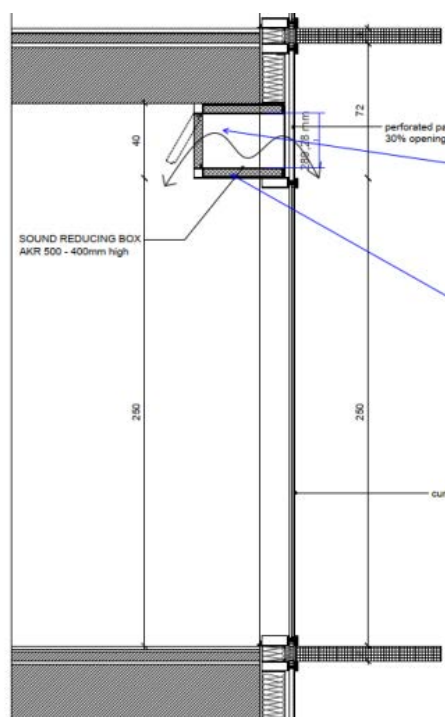
Deze definitieve oplossing geldt op het moment dat parkeerhuis in Kamer 8 (Parkeerhuis) is gerealiseerd. In het parkeerhuis wordt een laad-en losvoorziening gemaakt, zodat de overlast niet meer van toepassing is.

Maatregelen gevel Kamer 10

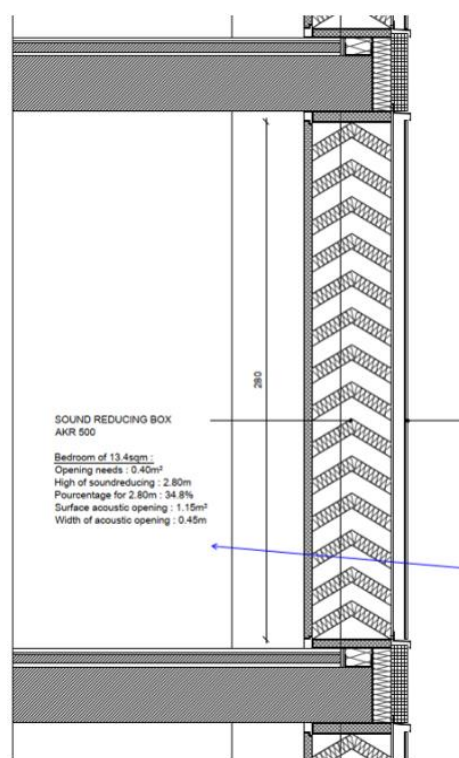
Naast de eerder genoemde geluidreducerende maatregelen zijn bij Kamer 10 ook geluidsmaatregelen genomen. De gevels dienen bouwkundig te voldoen aan minimale geluidreducerende eisen, zoals ook opgenomen in de stukken bij de vergunningsaanvraag. Daarnaast zijn de gevels van kamer 10 voorzien van geluiddempende spuiiluiken/roosters ter plaatse van alle slaapkamers. De noordgevel is voorzien van horizontale roosters en de oostgevel is voorzien van verticale verdiepingshoge roosters. In de foto's op de volgende pagina (afbeelding 1) zijn referentiebeelden van deze geluidsvoorziening weergegeven. Deze geluidsvoorzieningen zijn technisch verder uitgewerkt en weergegeven in afbeelding 2 en 3.



Afbeelding 1 – Referentiebeelden geluidsvoorzieningen



Afbeelding 2: Detail noordgevel



Afbeelding 3: Detail oostgevel

Naam	Omschrijving	Hoogte [m]	FLUOR (incl. 10dB) excl. stemgeluid na maatregelen, zie rapport 2300484.r02, d.d. 6-12-2023				FLUOR stemgeluid bezoekers				FLUOR (incl. 10dB) totaal incl. stemgeluid na maatregelen, zie rapport 2300484.r02, d.d. 6-12-2023			
			D	A	N	E	D	A	N	E	D	A	N	E
Hoogste waarde														
Kamer 01A			40,1	40,1	40,1	50,1	--	40,5	36,0	46,0	40,1	43,2	41,5	51,5
Kamer 01B			39,3	39,3	39,3	49,3	--	41,3	36,3	46,3	39,3	43,4	41,0	51,0
Kamer 02.			39,7	39,7	39,7	49,7	--	36,8	33,3	43,3	39,7	41,5	40,6	50,6
Kamer 03.			35,3	35,3	35,3	45,3	--	28,4	25,0	35,0	35,3	36,1	35,7	45,7
Kamer 04.			23,1	23,1	23,1	33,1	--	18,6	14,8	24,8	23,1	23,5	23,2	33,2
Kamer 05.			33,3	33,3	33,3	43,3	--	26,6	22,9	32,9	33,3	34,1	33,6	43,6
Kamer 06.			40,0	40,0	40,0	50,0	--	43,9	37,4	48,9	40,0	45,1	41,9	51,9
Kamer 07. (dag- en avondperiode)			28,1	23,0	--	28,1	--	11,1	--	16,1	28,1	23,3	--	28,3
Kamer 10.			41,7	39,8	40,2	50,2	--	24,8	20,8	30,8	41,7	39,9	40,3	50,3
Kamer 12. (dagperiode)			45,7	--	--	45,7	--	--	--	--	45,7	--	--	45,7
Richtwaarde VNG Stap 2			50	45	40	50	50	45	40	50	50	45	40	50
Richtwaarde VNG Stap 3			55	50	45	55	55	50	45	55	55	50	45	55
Eis Activiteitenbesluit			50	45	40	50	50	45	40	50	50	45	40	50