

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 11-04-2024

Nummer : CLZ-00005321

OLO Nummer : OLO 7969851

Project : Het bouwen van een woongebouw met 197 woningen, maatschappelijke en/of zakelijke dienstverlening en parkeerkelder

Plaatselijk bekend : Eemplein blok 5, De Nieuwe Poort 31 t/m 427 (oneven) en Gaslaan 4/1, 6 en 6/1

Kadastraal bekend : Gemeente Amersfoort, Sectie H, Nummer 4972

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 bouwen van een woongebouw met 197 woningen, maatschappelijke en/of zakelijke dienstverlening en parkeerkelder.

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunde activiteiten worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende genoemde digitale bescheiden;
2. Minimaal zes weken voordat met start bouw (inclusief inrichting bouwplaats) wordt begonnen, dient het BLVC plan voorgelegd te worden ter goedkeuring. In het BLVC plan moet o.a. worden

aangetoond welke maatregelen er worden genomen om de stabiliteit van de naastgelegen spoorbaan met bijbehorende voorzieningen niet te beïnvloeden en dat de spoorbaan ongehinderd kan blijven worden gebruikt. Aandachtspunten zijn daarbij het mogelijk wijzigen van het grondwaterpeil en een eventueel extra/andere gronddruk.

Er dient een onderzoek te worden gedaan conform de Richtlijn RLN00416 Monitoring Spoorinfrastructuur bij de uitvoering van werken (deel I en II).

3. Minimaal zes weken voordat met grondroerende werkzaamheden of bouwwerkzaamheden wordt aangevangen, dienen de volgende stukken te worden aangeleverd:
 - dient door middel van onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten door een ter zake gecertificeerd opsporingsbedrijf te worden aangetoond dat de werkzaamheden zonder gevaar voor de openbare orde kunnen worden uitgevoerd en
 - moet een kopie van het onderzoek ter kennisname naar de afdeling Veiligheid van de gemeente worden opgestuurd.
4. Minimaal vier weken voordat met start bouw wordt begonnen dient de nadere uitwerking van de prefab betonelementen en de staalconstructie bij de entree door middel van gevelbeelden, detaillering, bemonstering en materiaalproeven, alsmede een overzicht van de te openen delen in de gevel, bij ons ingediend te worden ter beoordeling van de stadsbouwmeester.
5. Minimaal drie weken voordat met start bouw wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op ontwerpniveau worden ingediend:
 - De gewichts- en stabiliteitsberekening met uitwerking draagkracht van de fundering.
 - Het (definitieve) funderingsadvies, ook m.b.t. de belendingen.
 - Hoofdberekeningen van alle stalen, houten en steenachtige onderdelen.
 - Het palenplan en de (besteks)constructie overzichtstekeningen met de bijhorende principe details.
 - T.b.v. de bouwkuip een ontgravingsplan en berekeningen van alle (noodzakelijke) grondkerende constructies (een ontgravingstalud groter dan het natuurlijk talud van de grondslag is niet toegestaan).
6. Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau worden ingediend:
 - Het definitieve palenplan.
 - Berekeningen en wapeningstekeningen van de funderingspalen.
 - Berekeningen, legplannen, montagedetails, vorm- en wapeningstekeningen van alle in het werk te storten en/of prefab betonnen onderdelen, waaronder o.a. de fundatie, wanden, kolommen en (systeem)vloeren.
 - Productie- c.q. werkplaatstekeningen van de staalconstructie onderdelen met bijbehorende verbindingen uitgewerkt op detailniveau.
 - Berekeningen en legplannen van de (systeem)lateien, geveldraggers, vloerafscheidingen, noodoverstorten en overige constructies.
 - Berekeningen en uitwerkingen van alle belangrijke verbindingsdetails m.b.t. de samenhang en stabiliteit van de constructiedelen (incl. trekbanden, stekken enz.).
7. Voor het monteren of storten van de funderingsconstructie moeten de volgende gegevens worden aangeleverd:
 - Inmeetgegevens van de geconstateerde paalafwijkingen en de eventueel benodigde aanpassingen aan de fundering.
 - Kalenderstaten en/of resultaten van het ultrasoon onderzoek van alle funderingspalen.

8. Bij gebruik van funderingspalen die de eemkleilaag doorboren dienen deze zodanig te worden uitgevoerd dat wordt voorkomen dat er lekkage ontstaat van grondwater uit het eerste watervoerend pakket naar het tweede watervoerend pakket. Deze pakketten mogen niet met elkaar in aanraking komen. Voor meer informatie hierover kan contact opgenomen worden met Eric de Jong, via e-mail: e.dejong@rudutrecht.nl;
9. Met de start van de werkzaamheden voor de onderdelen in de voorschriften 4 t/m 7 mag pas worden gestart, zodra u hiervoor goedkeuring heeft ontvangen.
10. Indien berekeningen en tekeningen door derden (niet door de hoofdconstructeur) zijn vervaardigd, dienen deze voor indiening door de hoofdconstructeur te zijn gecontroleerd en te worden voorzien van een waarmerkstempel met accordering.
11. Voor de ingebruikname van het pand dient ter goedkeuring aan de gemeente, voor de woningen met een loggia, een plan te worden aangeleverd. Hierin dient opgenomen te zijn op welke wijze de bewoners van een woning met een loggia proactief en permanent worden geïnformeerd over de functie van de loggia en de reden waarom deze in principe gesloten dient te zijn maar wel over te openen delen beschikt ten behoeve van het spuien.
12. Er dient een uitschakelbaar mechanisch ventilatiesysteem (e.e.a. conform artikel 4.124, lid 4 van het toekomstig Besluit bouwwerken leefomgeving) toe gepast te worden zodat bij een incident waarbij giftige stoffen vrijkomen, bewoners veilig binnen kunnen schuilen.
13. De bewoners en gebruikers van het toekomstige gebouw dienen op regelmatige basis op de hoogte te worden gebracht van het gewenste handelingsperspectief behorende bij de ongevalsscenario's op het naastgelegen spoor. Door de bewoners te informeren over de externe veiligheidsrisico's wordt het bewustzijn vergroot, en draagt dit bij aan het effectief benutten van de veiligheidsvoorzieningen in het gebouw. De wijze waarop dit gebeurt dient voor ingebruikname van het pand ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de gemeente door middel van een plan van aanpak.
14. Conform paragraaf 2.3 van de Regeling Bouwbesluit 2012 worden de volgende aanvullende voorschriften binnen het kader van de brandveiligheid gesteld:
 - De brandwerendheid van de geveldelen van het gebouw wordt uitgevoerd zoals aangegeven in het brandveiligheidsrapport van 25 oktober 2023, welke is goedgekeurd door de VRU.
 - De gevel van het pand gelegen in het plasbrandaandachtsgebied voldoet aan brandklasse A2. Een deur, raam en kozijn in dezelfde gevel mag voldoen aan brandklasse D.
 - Het gedeelte van het dak gelegen in het plasbrandaandachtsgebied voldoet aan brandklasse A2.
 - Vanuit het gebouw is het mogelijk om van het spoor af te vluchten.
 - De bouwconstructie mag niet binnen 90 minuten bezwijken.
15. Gebleken is dat de voorkeurswaarden met betrekking tot de geluidsbelasting van weg en 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.
16. Voor deze omgevingsvergunning is afgeweken van de parkeereis (zie: bijlage 'Motivering besluit'). Dit betekent dat de woningen uitgesloten worden van het verkrijgen van een parkeervergunning.

Aandachtspunten

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. Uiterlijk vijf dagen voordat u met uw werkzaamheden begint, moet u dit aan ons laten weten. Dit doet u door een mail te sturen naar vergunningenloket@amersfoort.nl; in deze mail dient u het kenmerk van de zaak, het desbetreffende adres en uw naam te vermelden. Een bouwinspecteur van de gemeente komt mogelijk langs om te kijken of uw (bouw)werk voldoet aan de eisen van de omgevingsvergunning.
2. 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 vergunning met bijbehorende digitale bestanden, dan dienen deze te allen tijden op verzoek van een toezichthouder ter inzage te worden gegeven;
3. Het werk wordt uitgevoerd met inachtneming van de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening, tenzij anders is bepaald;
4. Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
5. 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>.
6. 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

Om overtredingen van de verbodsartikelen uit de Wet Natuurbescherming te voorkomen adviseren wij, conform de natuurtoets, om:

- De groenopslag buiten de broedtijd (buiten maart tot en met juli) zeer kort te snoeien, zodat er tijdens het broedseizoen geen broedhabitat voor vogels aanwezig is.
 - Bij het uitvoeren van werkzaamheden in de actieve periode van vleermuizen (groveweg maart t/m oktober) tussen zonsondergang en zonsopkomst de bouwverlichting uit te schakelen en in ieder geval geen bouwverlichting toe te passen die uitstraalt op de omgeving.
7. Vanwege de beperkte ruimte verdient het de aanbeveling in een zo vroeg mogelijk stadium het bouwveiligheidsplan, inclusief inrichting van de bouwplaats, welke hier onderdeel van uitmaakt op te stellen en voor te leggen aan de gemeente. Denk hierbij tevens aan de positie van de bouwkraan en bijbehorende randvoorwaarden, waaronder niet hijsen boven openbaar gebied en het spoor.

Vanwege de nabijheid van het spoor dient (eventueel) te worden afgestemd met ProRail i.v.m. de aanleg van de bouwkuip en daarbij mogelijke verplaatsing en/of verzakking van het spoor.

In het plan voor de bouwplaats inrichting dient rekening gehouden te worden met de beperkte aanvoermogelijkheden en ruimte voor (zwaar) materieel (onderdeel van het BLVC plan).

Om ervoor de zorgen dat gedurende de bouwwerkzaamheden voldoende voorzieningen aanwezig zijn voor het vluchten en voor brandbestrijding, is bij de start van de bouw een overleg met de toezichthouder van de Veiligheidsregio Utrecht noodzakelijk. Deze is bereikbaar via risicobeheersing@vru.nl.

8. Op basis van het Convenant Duurzame Woningbouw wordt er in de stukken behorende bij dit besluit uitgegaan van hogere waarden bij de BENG en MPG, te weten:

- Een BENG 1 van 65 kWh/m²/jaar of minder
- Een BENG 2 van 50 kWh/m²/jaar of minder
- Een BENG 3 van 80% of meer
- Een MPG score van 0,75 of minder

Mocht blijken dat er tijdens de uitvoering aanpassingen gedaan dienen te worden waardoor de gestelde waarden uit de stukken bij dit besluit niet worden gehaald dan verzoeken wij om dit tijdig aan ons kenbaar te maken zodat gekeken kan worden naar een alternatief.

9. Uit de Klikmelding en de aanvullende onderzoeken (Bijlage 10 ruimtelijke onderbouwing) voor het perceel is gebleken dat er enkele bodemverstoringen zijn. Geadviseerd wordt om ten aanzien van de verstoringen die binnen het werkgebied vallen een proefsleuf te graven om deze te verifiëren om ongewenste situaties en stagnatie te voorkomen.
10. Bij parkeren en laden van elektrische voertuigen wordt geadviseerd om met de volgende maatregelen rekening te houden:

Toekomstige regelgeving

- Oplaadpunten in een parkeergarage moeten voldoen aan mode 3 of mode 4 als bedoeld in NEN 1010. In de NIPV-publicatie Brandveiligheid van parkeergarages met elektrisch aangedreven voertuigen wordt meer informatie gegeven over deze laadpalen (link NIPV).
- Oplaadpunten in een parkeergarage moeten tegelijkertijd uitgeschakeld kunnen worden;
- De oplaadpunten en uitschakelvoorziening moeten bij de toegang van de parkeergarage worden aangegeven.

Overige aandachtspunten

- Laat laadpalen installeren door een erkend elektrotechnisch installatiebedrijf;
 - Plaats laadpalen:
 - zo dicht mogelijk bij de in- en/of uitrit (i.v.m. betere bestrijding door de brandweer);
 - niet nabij nooduitgangen (i.v.m. niet door de rook heen hoeven vluchten);
 - bij voorkeur onder luchtafvoerkanaal. (i.v.m. sneller afzuiging van giftige rookgassen).
 - Zorg voor een deugdelijke aanrijdbeveiliging van de laadpalen;
 - Zorg voor duidelijke instructies, zodat gebruikers van parkeergarages weten hoe zij de laadpalen veilig kunnen gebruiken en hoe zij moeten handelen bij calamiteiten;
 - Werk het plafond af met brandwerende isolatieplaten;
11. Om de kans op brand en branduitbreiding door oververhitting bij (geïntegreerde) zonnepanelen te verkleinen, adviseren wij om:
- de panelen zo te plaatsen dat er een luchtstroom (ter koeling) onder de panelen door kan lopen.
 - de aansluiting van de panelen zo uit te voeren dat bij oververhitting de spanning van de panelen 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:

- Zorg dat de bekabeling deugdelijk, dus vrij van mechanische belastingen, wordt gemonteerd.
- Zet alle bekabeling vast, zodat de wind er geen vat op heeft. Maak ook gebruik van een mantelbuis of kabelgoot.
- Bij het onderling doorverbinden van panelen 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 27 december gedurende zes weken (t/m 30 januari) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Tijdens deze periode zijn er zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is na te lezen in de Zienswijzennota omgevingsvergunning Eemplein Blok 5, deze is onderdeel van dit besluit.

Inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1 lid 2 Wabo 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).

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 12-04-2024
Mw. mr M.M. Rijnen-Gludemans

Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

BIJLAGE I: MOTIVERING BESLUIT

Het aangevraagde project bestaat uit de volgende werkzaamheden:

het bouwen van een complex met een parkeerkelder voor 34 parkeerplaatsen, zakelijke en/of maatschappelijke dienstverlening op de begane grond en 197 appartementen op de eerste t/m de zestiende verdieping.

Het project is aangevraagd voor De Nieuwe Poort 31 t/m 427 (oneven) en Gaslaan 6, 4/1 en 6/1, in de wijk Eemkwartier.

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.

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.

Voor de volgende onderdelen heeft u aangegeven gelijkwaardigheid te willen aanvragen:

- Afdeling 4.5 inzake de buitenberging voor 157 woningen op basis van de Amsterdamse Bouwbrief.
- Artikel 4.11 lid 1 met betrekking tot de diepte van het toilet bij gebruik making van een hangtoilet.

U heeft voldoende aannemelijk gemaakt hiervoor een gelijkwaardige oplossing te maken, hier word dan ook mee ingestemd.

Ten aanzien van de gesloten loggia's is aangegeven dat deze wel dienen te beschikken over te openen geveldelen om te voldoen aan afdeling 3.7 Spuivoorziening van het Bouwbesluit 2012. Het plan is hierop aangepast.

Uit onze toetsing blijkt daarmee dat u aannemelijk hebt gemaakt dat uw plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

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 bouwen van een woongebouw met 197 woningen, maatschappelijke en/of zakelijke dienstverlening en een parkeerkelder nabij het Eemplein aangeduid als blok 5.

Beoordeling

De stadsbouwmeester is van oordeel dat de bouw van een woongebouw met 197 woningen, maatschappelijke en/of zakelijke dienstverlening en een parkeerkelder denkbaar is. De bebouwing is meerzijdig georiënteerd en heeft een individuele representatieve uitstraling. Er wordt gebruik gemaakt van representatief hoogwaardig materiaal echter dient ten aanzien van de gevelinvulling van de prefab betonelementen (grind, rood) nader onderzoek en een verdere uitwerking plaats te vinden. De huidige voorgestelde horizontale belijning/ribbels in de gevelaanzichten van het grind in de prefab betonelementen vindt de stadsbouwmeester niet direct overtuigend en zouden snel kunnen vervuilen. Voor de prefab betonelementen dient daarom een nadere uitwerking met onderzoek/studies, detaillering, bemonstering en materiaalproeven overlegd te worden ter goedkeuring.

Op grond van de ingediende gegevens is de stadsbouwmeester van oordeel dat het plan, getoetst aan de gebiedscriteria voor Cityvorming (Wijkwinkelcentrum) (artikel 4.9) van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2017, aannemelijk zijn mits in de gevraagde nadere uitwerking en bemonstering tijdig ter goedkeuring aan de stadsbouwmeester wordt aangeboden uiterlijk 3 weken voor aanvang bouw.

Tijdens de aanvraag is gebleken dat er te plaatsen van de gesloten loggia's toch te openen delen dienen te worden opgenomen binnen het huidige gevelbeeld. De invulling hiervan verwacht de stadsbouwmeester terug te zien in de gevelbeelden die voorgelegd dienen te worden.

Tijdens de aanvraag is ook gebleken dat de positie van de 50 Kv kabel afwijkt van de aangenomen locatie, in overleg met de betrokken instanties.
is er een studie gedaan naar een planaanpassing, deze is ook voorgelegd bij welstand welke dit als volgt heeft beoordeeld.

Beoordeling

Voor wat betreft de hoekaanpassing is de stadsbouwmeester van mening dat zit zelfs een betere en transparanter beeld geeft voor de hoek. Wel geeft de stadsbouwmeester de volgende aandachtspunten mee: de stalen constructie vlak achter de ramen zou in een niet opvallende kleur moeten worden uitgevoerd waarbij rekening zou moeten worden gehouden met de bereikbaarheid voor onderhoud.

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 met inachtneming van het naleven van voorschrift 4 in deze vergunning.

Bestemmingsplan.

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Eemplein'. Uit onze toetsing blijkt dat uw aanvraag niet voldoet aan de bouwregels en gebruiksregels van de bestemming 'Kantoor' uit het bestemmingsplan 'Eemplein'. U heeft aangevraagd te willen afwijken van het bestemmingsplan. Onder 'Afwijken van het bestemmingsplan' leest u meer hierover.

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 Eemplein Blok 5 is het bestemmingsplan 'Eemplein' van toepassing. De bestemmingen op het perceel zijn 'Kantoor', 'Gemengd' en 'Verkeer - verblijf'. Hier zijn toegestaan op grond van artikel 5 van de planregels 'Kantoor' administratieve, zakelijke en financiële dienstverlening, op grond van artikel 3 van de planregels 'Gemengd' horeca C, leisure, dienstverlening, detailhandel en entrees ten behoeve van wonen en op grond van artikel 8 van de planregels 'Verkeer - verblijf' straten, stallen/kramen, groenvoorzieningen en o.a. nutsvoorzieningen voor andere bestemmingen. Voorliggend bouwplan betreft het bouwen van een complex met een parkeerkelder voor 34 parkeerplaatsen, zakelijke en/of maatschappelijke dienstverlening op de begane grond en 197 appartementen op de eerste t/m de zestiende verdieping. De maatschappelijke dienstverlening en de woningen zijn binnen de bestemming 'Kantoor', 'Gemengd' en 'Verkeer - verblijf' niet toegestaan. Op grond van artikel 5.3.a van de planregels dienen de gebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het voorgestelde gebouw overschrijdt de grenzen van het bouwvlak op enkele punten. De hoogte van de gebouwen mag op grond van artikel 5.3.b van de planregels niet meer bedragen dan 48 meter, op grond van artikel 3.3b niet meer dan 18m en op grond van artikel 8.3c niet meer dan 3,5m. Het voorgestelde complex heeft een hoogte van 52,8 meter.

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 goede ruimtelijke ordening. Uit de van deze omgevingsvergunning ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dit het geval is.

Parkeren

Op grond van artikel 3 van de Beleidsregels Toepassing Parkeernormen 2021 is ontheffing verleend van de parkeereis in de binnenstad voor (1) het bezoekersdeel en (2) het bewonersdeel. De 197 woningen in het complex worden aangemerkt als 'Woningen zonder parkeerplaats' of GROEP (Geen Recht op een Parkeervergunning).

Soortenbescherming

Na beoordeling van het ecologisch onderzoek is gebleken dat geen strijdigheid lijkt te zijn met de Wet natuurbescherming met betrekking tot flora en fauna.

Wel worden in deze vergunning een aantal aandachtspunten meegegeven; het betreffen maatregelen die getroffen dienen te worden zodat er geen overtreding ontstaat.

Bodem

Op de locatie is een "Verkennd bodemonderzoek Eemplein blok 5 te Amersfoort (Kwinfra, kenmerk: M22045-RAP-02, d.d. 9 juni 2023) uitgevoerd conform de geldende richtlijn. Er zijn bodem hygiënisch geen belemmeringen voor het afgeven van een omgevingsvergunning bouw.

Echter mede vanwege grondwaterverontreinigingen in de directe omgeving maar ook vanuit het zorgplicht beginsel om de eemkleilaag in stand te houden dienen bij gebruik van funderingspalen die de eemkleilaag doorboren deze zodanig worden uitgevoerd dat wordt voorkomen dat er lekkage ontstaat van grondwater uit het eerste watervoerend pakket naar het tweede watervoerend pakket. Deze pakketten mogen niet met elkaar in aanraking komen.

Hiervoor is een voorschrift opgenomen in deze omgevingsvergunning.

BIJLAGE II: BIJBEHOORENDE DOCUMENTEN/DIGITALE BESTANDEN

Datum	Naam	Documenttype	Omschrijving
27-07-2023	publiceerbareaanvraag.pdf	Formulier	aanvraagformulier
	Zienswijzennota omgevingsvergunning Eemplein Blok 5.pdf	Nota	De zienswijzennota
Ruimtelijke onderbouwing			
10-11-2023	231110 - Ruimtelijke onderbouwing blok 5.pdf	Rapport	Ruimtelijke Onderbouwing
27-7-2023	startnotitie duurzaamheid.pdf	Rapport	Start notitie Duurzaamheid, Bijlage 1
27-7-2023	Bijlage 2 - Archeologische inventarisatie.pdf	Rapport	Archeologische inventarisatie
27-7-2023	Bijlage 3 - Verkennend bodemonderzoek.pdf	Rapport	Bodemonderzoek
8-9-2023	Bijlage 4 v2 - Onderzoek bedrijven en milieuzonering.pdf	Rapport	Onderzoek bedrijven en milieuzonering
2-11-2023	Bijlage 5 - Bezonningsonderzoek A.pdf	Rapport	Bezonningsstudie
8-9-2023	Bijlage 6 v2 - Onderzoek externe veiligheid.pdf	Rapport	Onderzoek externe veiligheid
2-11-2023	Bijlage 7 - Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaia.pdf	Rapport	Akoestisch onderzoek weg en rail verkeer
2-11-2023	Bijlage 8 - DO Rapportage.pdf	Rapport	Bouwfysica rapportage
8-9-2023	Bijlage 9 v2 - Hoogbouweffectrapportage.pdf	Rapport	Hoogbouweffectrapportage
27-7-2023	Bijlage 10 - Onderzoek 50 kV-leiding.pdf	Rapport	Leiding en kabel onderzoek
27-7-2023	Bijlage 11 - Natuurtoets blok 5 Eemplein Amersfoort.pdf	Rapport	Ecologisch onderzoek
8-12-2023	Bijlage 12 - Toelichting en berekening stikstof gebruiksfase.pdf	Rapport	Onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase
6-12-2023	Bijlage 13 - Toelichting en berekening stikstof aanlegfase.pdf	Rapport	Onderzoek stikstofdepositie aanlegfase
8-9-2023	Bijlage 14 v2 - Onderzoek trillingen railverkeer.pdf	Rapport	Onderzoek trillingen tgv railverkeer
27-7-2023	Bijlage 15 - Digitale watertoets en reactie waterschap.pdf	Rapport	Watertoets
2-11-2023	Bijlage 16 - WindklimaatonderzoekA.pdf	Rapport	Windklimaat onderzoek
2-11-2023	Bijlage 17 - Notitie windklimaatA.pdf	Rapport	Notitie windklimaat
2-11-2023	Bijlage 18 - Collegebesluit Aanmeldnotitie vormvrije MER-beoordeling Blok 5 Eemplein A.pdf	Brief	Collegebesluit aanmeldnotitie MER
8-9-2023	Bijlage 19 v2- Onderzoek spoortrillingen DGMR.pdf	Rapport	Onderzoek spoortrillingen
2-11-2023	Bijlage 20 - Nota Vooroverleg Blok 5.pdf	Rapport	Nota van vooroverleg

Geluidsbelasting				
11-4-2024	Hogere Waarden besluit		Brief	Hogere Waarden besluit
11-4-2024	Formulier hogere grenswaarden		Formulier	Formulier hogere grenswaarden
Bouwkundige stukken en tekeningen				
28-3-2024	20240328_NL152_Eemplein_Blok 5_Amersfoort_Studie_Trace Hoogspanning.pdf		Tekeningen	Plaananpassing kelder en entree n.a.v. Studie Trace Hoogspanning
2-11-2023	20231101 bouwbesluitrapportage_B.pdf		Rapport	Bouwbesluit rapportage
2-11-2023	20231101_TCT_principe details_B.pdf		Tekening	Principe details bouwkundig
2-11-2023	20231101_TCT_plattegronden_B.pdf		Tekening	Plattegronden bouwkundig
2-11-2023	20231101_TCT_gevels_B.pdf		Tekening	Gevels bouwkundig
2-11-2023	20231101_TCT_doorsneden_B.pdf		Tekening	Doorsneden bouwkundig
26-10-2023	B2022107621R001v3.pdf		Rapport	Brandveiligheidsrapportage
25-10-2023	948 - TO rapport.01.pdf		Rapport	Onderzoek temperatuur overschrijdingen
25-10-2023	948 - Ruimtestaat.05 .pdf		Formulier	Ruimtestaat
25-10-2023	948 - Aanvullende koeling TO.pdf		Tekening	Overzicht aanvullende koeling
25-10-2023	20231025_TCT_GO01 oppervlakken_A.pdf		Tekening	Gebruiksfuncties en oppervlakten
27-7-2023	20230721_TCT_Fotos bestaande situatie.pdf		Rapport	foto's bestaande situatie
27-7-2023	20230721_TCT_Situatie.PDF		Tekening	Situatietekening
27-7-2023	20230721_TCT_Overzicht kleuren en materialen.pdf		Formulier	kleur en materiaalstaat
27-7-2023	20230721_TCT_BVO.pdf		Tekening	BVO overzicht
27-7-2023	20230721_TCT_Veilig onderhoud.pdf		Rapport	Checklist veilig onderhoud
27-7-2023	230721_landschapsplan.pdf		Rapport	Landschapsplan
Constructieve stukken en tekeningen				
27-7-2023	5353 DO-01.pdf		Rapport	Constructieve uitgangspunten
27-7-2023	P53679-R003-V1-RBO Funderingsadvies paalfundering.pdf		Rapport	Funderingsadvies
27-7-2023	5353-DO_W01V_Wanden.pdf		Tekening	Wandaanzichten as 1, 3, 4
27-7-2023	5353-DO_W02V_Wanden.pdf		Tekening	Wandaanzichten as 5, 6, 7
27-7-2023	5353-DO_W03V_Wanden.pdf		Tekening	Wandaanzichten as 8, 9, 10

27-7-2023	5353-DO_W04V_Wanden.pdf	Tekening	Wandaanzicht as E
27-7-2023	5353-DO_DET1V_details.pdf	Tekening	Principe details, constructie
27-7-2023	5353-DO_1V_Palenplan.pdf	Tekening	Palenplan, constructie
27-7-2023	5353-DO_-101V_kelder.pdf	Tekening	Plattegrond kelder -01, constructie
27-7-2023	5353-DO_001V_BG.pdf	Tekening	Plattegrond begane grond, constructie
27-7-2023	5353-DO_101V_1e.pdf	Tekening	Plattegrond 1e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_201V_2e.pdf	Tekening	Plattegrond 2e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_301V_3e.pdf	Tekening	Plattegrond 3e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_401V_4e.pdf	Tekening	Plattegrond 4e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_501V_5e.pdf	Tekening	Plattegrond 5e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_601V_6e.pdf	Tekening	Plattegrond 6e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_701V_7e.pdf	Tekening	Plattegrond 7e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_801V_8e.pdf	Tekening	Plattegrond 8e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_901V_9e.pdf	Tekening	Plattegrond 9e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_1001V_10e.pdf	Tekening	Plattegrond 10e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_1101V_11e.pdf	Tekening	Plattegrond 11e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_1201V_12e.pdf	Tekening	Plattegrond 12e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_1301V_13e.pdf	Tekening	Plattegrond 13e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_1401V_14e.pdf	Tekening	Plattegrond 14e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_1501V_15e.pdf	Tekening	Plattegrond 15e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_1601V_16e.pdf	Tekening	Plattegrond 16e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_1701V_17e.pdf	Tekening	Plattegrond 17e verdieping, constructie
Installatietechnische stukken en tekeningen			
25-10-2023	948-UPI.02.pdf	Rapport	Uitgangspunten installaties
2-11-2023	948 - E-1 - e_wijz.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, Kelder
27-7-2023	948 - E00 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, Begane grond
27-7-2023	948 - E01 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, 1e verdieping

27-7-2023	948 - E02 - d.pdf		Tekening	Elektrotechnische installaties, 2e verdieping
27-7-2023	948 - E03 - d.pdf		Tekening	Elektrotechnische installaties, 3e t/m 5e verdieping
27-7-2023	948 - E04 - d.pdf		Tekening	Elektrotechnische installaties, 6e verdieping
27-7-2023	948 - E05 - d.pdf		Tekening	Elektrotechnische installaties, 7e t/m 14e verdieping
27-7-2023	948 - E06 - d.pdf		Tekening	Elektrotechnische installaties, 15e verdieping
27-7-2023	948 - E07 - d.pdf		Tekening	Elektrotechnische installaties, 16e verdieping
27-7-2023	948 - E08 - d.pdf		Tekening	Elektrotechnische installaties, 17e verdieping (dak)
27-7-2023	948 - E20 - d.pdf		Tekening	Elektrotechnische installaties, Blokschema verdeelkasten
27-7-2023	948 - E50 - d.pdf		Tekening	Elektrotechnische installaties, Brandmeldinstallaties
27-7-2023	948 - E80 - d.pdf		Tekening	Elektrotechnische installaties, Zonnepanelen installaties
27-7-2023	948 - E90 - d.pdf		Tekening	Elektrotechnische installaties, Appartementen Type 23
27-7-2023	948 - E91 - d.pdf		Tekening	Elektrotechnische installaties, Appartementen Type 21
27-7-2023	948 - E92 - d.pdf		Tekening	Elektrotechnische installaties, Appartementen Type 07
27-7-2023	948 - E93 - d.pdf		Tekening	Elektrotechnische installaties, Appartementen Type 24
27-7-2023	948 - E94 - d.pdf		Tekening	Elektrotechnische installaties, Appartementen Type 38
27-7-2023	948 - E95 - d.pdf		Tekening	Elektrotechnische installaties, Appartementen Type 31
27-7-2023	948 - W-1 - d.pdf		Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, Kelder
27-7-2023	948 - W00 - d.pdf		Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, Begane grond
27-7-2023	948 - W01 - d.pdf		Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, 1e verdieping
27-7-2023	948 - W02 - d.pdf		Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, 2e verdieping
27-7-2023	948 - W03 - d.pdf		Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, 3e t/m 5e verdieping
27-7-2023	948 - W04 - d.pdf		Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, 6e verdieping
27-7-2023	948 - W05 - d.pdf		Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, 7e t/m 14e verdieping
27-7-2023	948 - W06 - d.pdf		Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, 15e verdieping
27-7-2023	948 - W07 - d.pdf		Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, 16e verdieping
27-7-2023	948 - W08 - d.pdf		Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, Dak verdieping

27-7-2023	948 - W61 - d.pdf		Schema	Werktuigbouwkundige installaties, Principeschema Ventilatie- en Luchtbehandelingsinstallaties
27-7-2023	948 - W90 - d.pdf		Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, Appartementen Type 23
27-7-2023	948 - W91 - d.pdf		Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, Appartementen Type 21
27-7-2023	948 - W92 - d.pdf		Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, Appartementen Type 07
27-7-2023	948 - W93 - d.pdf		Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, Appartementen Type 24
27-7-2023	948 - W94 - d.pdf		Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, Appartementen Type 38
27-7-2023	948 - W95 - d.pdf		Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, Appartementen Type 38
27-7-2023	948 - S50 - d.pdf		Tekening	Sanitaire installaties, Principeschema Hemelwaterafvoer
27-7-2023	948 - S51 - d.pdf		Tekening	Sanitaire installaties, Principeschema Rioleringsinstallaties
27-7-2023	948 - S52 - d.pdf		Tekening	Sanitaire installaties, Principeschema Koud-, Warmwater Installaties
27-7-2023	948 - S54 - d.pdf		Tekening	Sanitaire installaties, Principeschema Brandbestrijdings Installaties
27-7-2023	948 - N00 - d.pdf		Tekening	Nutstekening bestaande situatie
27-7-2023	948 - N01 - d.pdf		Tekening	Nutstekening nieuwe situatie, begane grond
27-7-2023	948 - N02 - d.pdf		Tekening	Nutstekening nieuwe situatie, 2e verdieping
27-7-2023	948 - N03 - d.pdf		Tekening	Nutstekening nieuwe situatie, 6e verdieping
27-7-2023	948 - G01 - d.pdf		Tekening	Transportinstallatie, gevelonderhoudinstallatie
27-7-2023	948 - B24 - d.pdf		Tekening	Bijzondere installaties, Principeschema Videofoon installaties

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.

Raadsvoorstel



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Dijksterhuis

Aan Gemeenteraad

B&W- 27 februari 2024
vergadering
Commissie 12 maart 2024Agenda Het Besluit 26 maart 2024
Vastgesteld besluit 26 maart 2024**Titel**

Verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van 197 appartementen en 400 m² maatschappelijke en/of zakelijke dienstverlening in Blok 5, Eemplein

Beslispunten

De raad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de zienswijzennota 'Omgevingsvergunning Eemplein Blok 5' vast te stellen;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 197 appartementen en 400 m² maatschappelijke en/of zakelijke dienstverlening in Blok 5, Eemplein;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Blok 5 aan het Eemplein is nu nog een onbebouwde locatie aan de Gaslaan achter de Mediamarkt en langs het spoor. De huidige bestemming van de bouwlocatie is 'kantoor'. Al in 2006 bij de ontwikkeling van het gebied Eemplein is door de gemeente de bereidheid uitgesproken om mee te werken aan een wijziging van de bestemming van het gebied naar 'wonen' in het geval de bestaande kantoorbestemming op 1 januari 2017 nog niet gerealiseerd zou zijn. Eigenaar REDV2 wil nu op deze plek een gebouw van ruim 50 meter hoog realiseren met 197 appartementen, 400 m² werkfuncties op de begane grond en 32 parkeerplaatsen in de kelder.

Blok 5 aan het Eemplein behoort tot de BO-MIRT afspraken en is daarmee onderdeel van de Woondeal 2022 - 2030. Op 14 juli 2021 is de raad in een [collegebericht \(2021-151\)](#) over de start van de ontwikkeling van Blok 5 geïnformeerd. Op 4 juli 2023 besloot het college om met de besluitvorming over Blok 5 niet te wachten op de nadere onderzoeken en besluitvorming over de Omgevingsimpactanalyse LES, maar daarop vooruit te lopen. De raad is hierover op 5 juli 2023 via [collegebericht \(2023-122\)](#) geïnformeerd.

De aanvraag omgevingsvergunning voor Blok 5 valt binnen het gebied van het bestemmingsplan 'Eemplein' en heeft daarin (overwegend) de bestemming 'Kantoor'. Het bouwplan van REDV2 is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt voor het verlenen van een vergunning voor dit plan de procedure voor een Wabo projectbesluit doorlopen (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo). Daarmee kan voor dit plan worden afgeweken van de regels van het bestemmingsplan. In dat kader heeft uw raad [op 19 december 2023](#) een zogenaamde ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarde gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijze over het ontwerpbesluit

kenbaar maken. Er zijn in deze periode 2 (gelijkluidende) zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde zienswijzennota. De zienswijzen gaan over de relatie van de hoogbouw met het beschermd stadsgezicht binnenstad en leiden niet tot aanpassingen.

Beoogd effect

Het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen is nodig voor het doorlopen van de procedure voor het Wabo projectbesluit en het afgeven van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 197 appartementen en 400 m² maatschappelijke en/of zakelijke dienstverlening in Blok 5. Met deze verklaring geeft de raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan voor Blok 5.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen

De twee ingediende zienswijzen gaan over de relatie tussen de nieuwbouw en het zicht daarop vanuit de binnenstad. Volgens de indieners van de zienswijze wordt het beschermd stadsgezicht aangetast door de nieuwbouw. Dit standpunt is ook in de commissie omgeving van 21 november 2023 door Forum Ruimtelijk Erfgoed Flehite (een van de indieners van de zienswijzen) met u gedeeld, bij de behandeling van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Ook heeft het Forum hierover op 14 december 2023 een brief aan uw raad gestuurd. Deze brief was onderdeel van de bijlagen bij uw besluit van 19 december 2023. Uit de ruimtelijke onderbouwing, de hoogbouweffectrapportage (HER) en de aanvullende impressies blijkt dat het gebouw zich voegt in het stadbeeld en een samenhangend geheel vormt en dat er sprake is van een verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling, die de stedenbouwkundige visie voor het gebied rondom het Eemplein verder invult en van een kwaliteitsimpuls voorziet. Daarmee is aangetoond dat voldoende rekening is gehouden met de ligging van de nieuwbouw in zijn omgeving en is er geen aanleiding tot aanpassingen in de omgevingsvergunning. Voor de uitgebreide beantwoording wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota.

2.1. Blok 5 past goed in de omgeving en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing komen alle ruimtelijke relevante onderwerpen ten aanzien van het project aan de orde. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om dit project uit te voeren. Vanwege de bouwhoogte van Blok 5 is op basis van de gemeentelijke Hoogbouwvisie een hoogbouweffectrapportage (HER) voorgeschreven. Die rapportage is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 9). Uit de HER blijkt dat er sprake is van een verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling, die de stedenbouwkundige visie voor het gebied rondom het Eemplein verder invult en van een kwaliteitsimpuls voorziet.

2.2 Het plan levert een substantiële bijdrage aan de woningopgave

Er wordt voldaan aan het Deltaplan Wonen. De woningen variëren qua type en oppervlakte, waarmee wordt gericht op diverse doelgroepen. REDV2 is nog in gesprek met een Amersfoortse corporatie, dat kan mogelijk nog leiden tot een verschuiving van het programma naar meer sociale woningen. Het woonprogramma ziet er nu als volgt uit:

Categorie	Aantal woningen	Bandbreedte GO (m ²)	% totaal
Sociale huur	69	41 - 77	35%
Middenhuur	64	51 - 60	32%
Vrije sector huur	64	57 - 94	32%
Totaal	197		100%

2.3 De raad is bevoegd om te besluiten over het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is voor een Wabo-projectbesluit een voorafgaande verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist. Pas daarna kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Met REDV2 is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is afgesproken dat de ontwikkeling en realisatie van het project gebeurt voor rekening en risico van REDV2. De door de gemeente gemaakte en te maken plan- en apparaatskosten en mogelijke planschade worden door REDV2 betaald. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten verzekerd en is het vaststellen van een exploitatie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12, lid 1) niet nodig.

Kanttekeningen

2.1 De geluidsbelasting vanwege het auto- en spoorverkeer is verhoogd

Het autoverkeer op de Nieuwe Poort, het treinverkeer op het aangrenzende spoor en het laden en lossen van de winkels aan de Gaslaan veroorzaken geluid op de gevels van de toekomstige woningen. In de gevel van Blok 5 worden maximale maatregelen genomen om de bewoners te beschermen tegen geluid. Er komen suskasten, harbourfensters en (half) open loggia's. De loggia's (in pandig balkon) worden zo vormgegeven dat het de geluidsbelasting maximaal reduceert waardoor er wel een geluidsluw geveldeel in de woning aanwezig is. Hierdoor kan er een raam opengezet worden zonder dat dat leidt tot een overschrijding van het geluidsniveau in de woning als gevolg van het omgevingslawaaï. Voor circa 56 woningen is een permanent geluidsluw geveldeel alleen mogelijk als de loggia's ook permanent dicht zijn. In dat geval voldoet de woning niet aan de minimumeis uit het bouwbesluit voor de capaciteit van spui-ventilatie, het 'luchten' van de woning. Daarom besloot het college op 7 november 2023 om voor deze woningen af te wijken van de eis uit de Geluidsnota Amersfoort Wet geluidhinder dat elke woning een geluidsluw geveldeel moet hebben dat permanent en gegarandeerd aanwezig is. Een overzicht van alle genomen maatregelen staat in bijlage 8 van de ruimtelijke onderbouwing.

Duurzaamheid

Het Convenant Duurzame Woningbouw Utrecht (8 maart 2022) is leidend. In de startnotitie duurzaamheid (bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing) is aangegeven op welke wijze de in het Convenant opgenomen duurzaamheidsthema's (energie, circulariteit, klimaatadaptatie, gezondheid, duurzame mobiliteit en natuurinclusiviteit/biodiversiteit) in het bouwplan voor Blok 5 zijn verwerkt. Uit de startnotitie kan worden afgeleid dat Blok 5 minimaal voldoet aan het ambitieniveau 'brons' of hoger uit het Convenant Duurzame Woningbouw. Het gebouw wordt aangesloten aan het warmtenet Amersfoort. Bij het thema energie bedraagt het aandeel hernieuwbare energie 80%. Dat komt overeen met het niveau zilver uit het Convenant. De energiebehoefte per m² is gereduceerd tot 53,70 kWh/m² (dat komt overeen met het niveau goud van het Convenant). De milieu-impact van het gebouw is gereduceerd (MPG indicator van 0,75) en het massapercentage van de hergebruikte grondstoffen bedraagt 30% (brons niveau Convenant). Ten aanzien van circulariteit wordt een score van minimaal 0,70 gehaald. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke Richtlijn klimaatbestendige bouw met betrekking tot het opvangen, vasthouden en hergebruiken van regenwater. Het thema natuurinclusiviteit en biodiversiteit wordt gerealiseerd door het creëren van een hoogwaardige habitat voor ten minste 3 soorten door middel van het aanbrengen van voorzieningen (groen, dakpark, nestkasten en gevelbegroeiing). Er worden voorzieningen getroffen voor gierzwaluw, huismus, koolmees, roodborst, winterkoning, en vleermuis. Dat resulteert in niveau goud uit het Convenant. Het thema Gezonde leefomgeving en mobiliteit wordt minimaal op het niveau zilver gerealiseerd.

Financiën

Het perceel voor blok 5 is eind 2021 door de gemeente aan de ontwikkelaar geleverd. De gemeentelijke plankosten die nodig zijn voor de begeleiding van het project worden gedekt uit deze grondopbrengsten. Ook eventuele kosten voor toegekende planschade als gevolg van de wijziging van de bestemming van kantoor naar wonen worden hieruit betaald. Voor de aanvullende plankosten voor de bestemmingswijziging is een anterieure

overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Verder is voor Blok 5 een SBI-subsidie verkregen, die zal worden uitbetaald na oplevering van het gebouw. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten verzekerd.

Risicoparagraaf

Er worden, behalve eventueel beroep in het kader van de terinzagelegging van de omgevingsvergunning, geen risico's verwacht.

Communicatieboodschap

Blok 5 aan het Eemplein is nu nog een onbebouwd terrein aan de Gaslaan achter de Mediamarkt en langs het spoor. Eigenaar REDV2 wil op deze plek een gebouw van ruim 50 meter hoog bouwen met 197 appartementen, 400 m² werkfuncties op de begane grond en 32 parkeerplaatsen in de kelder. Om dit plan uit te voeren is een omgevingsvergunning aangevraagd. De gemeenteraad geeft in een verklaring van geen bedenkingen zijn goedkeuring aan het plan. De omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken liggen vanaf begin april 2024 zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen dan eventueel een beroep indienen bij de Rechtbank.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

Omdat er in het voorliggende geval vooral sprake is van een wijziging van de bestemming (van kantoor naar wonen) en bij wijze van recht al mogelijkheden bestaan voor hoogbouw op deze plek, is de bouw van Blok 5 geen complex proces zoals beschreven in de gemeentelijke Participatiegids voor ruimtelijke ontwikkelingen. De raad is daarover al geïnformeerd in het [collegebericht](#) van 14 juli 2021. De plannen voor Blok 5 zijn daarna meerdere malen gedeeld met de omgeving. In november en december 2021 is er een fysieke en online bijeenkomst georganiseerd. Daarna is het ontwerp verder uitgewerkt en is er op 14 december 2022 een volgende inloopbijeenkomst georganiseerd. Hierin is de omgeving door middel onder andere digitale impressie geïnformeerd over het bouwplan en de vervolgstappen van het planproces.

Nadat uw raad op 19 december 2023 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, hebben de stukken ter inzage gelegen en kon iedereen zijn of haar zienswijze kenbaar maken.

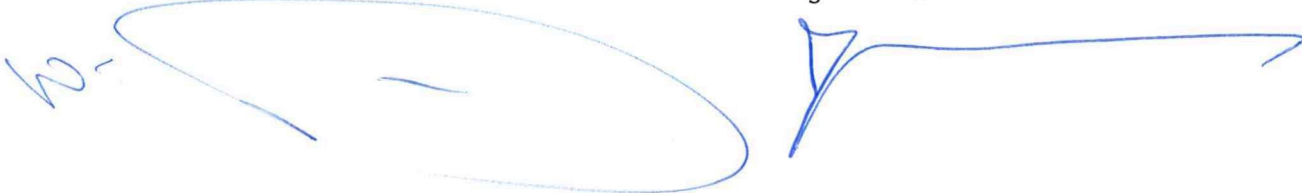
Vervolgstappen

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

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester



Bijlage(n):

- Zienswijzennota
- Overige bijlagen zijn te vinden bij [de stukken van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen](#)



RAADSBESLUIT

Zaaknummer 1869446

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 maart 2024, afdeling Programma's en Projecten;

b e s l u i t:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de zienswijzennota 'Omgevingsvergunning Eemplein Blok 5' vast te stellen;
2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 197 appartementen en 400 m² maatschappelijke en/of zakelijke dienstverlening in Blok 5, Eemplein;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 maart 2024

de griffier

de voorzitter

Formulier hogere grenswaarden

1. Naam van het plan

Appartementengebouw Blok 5, Nieuwe Poort / Gaslaan

2. Omschrijving van het plan

Het plan omvat het realiseren van een woongebouw voor 197 appartementen.

3. Vaststelling hogere waarde(n)

3.1. Ambtshalve door:

☒ Burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort

3.2. Op verzoek van:

☐ Burgemeester en wethouders van de gemeente

☐ Provincie Utrecht

☐ Ministerie van Infrastructuur en Milieu

☐ Prorail

4. Kader van de hogere waarde(n)

☐ Vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan

☐ Beperkte afwijking van het bestemmingsplan¹

☒ Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan

☐ Aanleg van een weg

☐ Reconstructie van een weg

☐ Wijziging van de zone van een industrieterrein

☐ Herziening van een eerder vastgestelde hogere waarde

5. Bestemmingsplansituatie

Naam vigerend bestemmingsplan	Eemplein, vaststelling 21 mei 2010
Bestemming volgens vigerend plan	Kantoor, Verkeer-Verblijf en Gemengd
Naam in voorbereiding zijnde bestemmingsplan	n.v.t.
Bestemming volgens in voorbereiding zijnde bestemmingsplan	Wonen en Maatschappelijke en/of zakelijke dienstverlenende functies

¹ De uitgebreide procedure (afdeling 3.4 Awb) geldt niet bij een beperkte afwijking van het bestemmingsplan. Het besluit tot vaststellen van de hogere grenswaarden wordt gelijktijdig met het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning genomen.

6. Akoestisch onderzoek

Titel	Woningbouwontwikkeling Eemplein Blok 5 te Amersfoort
Nummer of kenmerk	O 16803-4-RA-005
Datum	27 oktober 2023
Opgesteld door	Peutz

Titel	Eemplein Amersfoort
Nummer of kenmerk	B.2022.1076.20.R001
Datum	25 oktober 2023
Opgesteld door	DGMR

7. Vast te stellen hogere waarde(n)

Plattegronden en een overzicht van de hogere waarden voor het appartementengebouw Blok 5, Nieuwe Poort/Gaslaan te Amersfoort zijn weergegeven in het besluit hogere waarden.

8. Maatregelen

8.1. Bronmaatregelen

- ☐ De volgende bronmaatregelen worden getroffen:
- ☐ De realisatieplanning van de bronmaatregelen is als volgt:
- ☐ De kosten van de bronmaatregelen worden als volgt geraamd:
- ☐ De volgende financiële zekerheid is aanwezig met betrekking tot de uitvoering van de maatregelen:
- ☒ De volgende bronmaatregelen zijn overwogen maar niet mogelijk gebleken (met opgave van redenen):
Het terugbrengen van de maximumsnelheid op De Nieuwe Poort en/of op de Stadsring wordt in voorliggende situatie niet realistisch geacht, omdat het gaat om ontsluitingswegen.
De toe- en afritten van de rotonde van De Nieuwe Poort voorzien van asfalt in plaats van klinkers zoals in de huidige situatie, is onvoldoende doelmatig. De reductie bedraagt circa 1 dB. Met deze bronmaatregel treedt nog steeds een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op.
Het aanbrengen van wijzigingen in het ballastbed en/of de bovenbouw van een railverbinding is een te zeer ingrijpende maatregel.
Een zeer beperkt deel van het spoor kan worden uitgerust met raildempers, waardoor het effect op de optredende geluidbelasting relatief te beperkt is.

8.2. Overdrachtsmaatregelen

- ☐ De volgende overdrachtsmaatregelen worden getroffen:
- ☐ De realisatieplanning van de overdrachtsmaatregelen is als volgt:
- ☐ De kosten van de overdrachtsmaatregelen worden als volgt geraamd:
- ☐ De volgende financiële zekerheid is aanwezig met betrekking tot de uitvoering van de maatregelen:
- ☒ De volgende overdrachtsmaatregelen zijn overwogen maar niet mogelijk gebleken (met opgave van redenen):

De woningen zijn zeer dicht op de weg en het spoor gelegen, waardoor er slechts een zeer beperkte hoeveelheid ruimte beschikbaar is voor een geluidscherm. Gesteld kan worden dat het plaatsen van geluidschermen geen geschikte maatregel is. Bovendien zou een geluidscherm voor de hogere verdiepingen geen geluidreductie opleveren.

8.3. Gevelmaatregelen

- ☒ De volgende gevelmaatregelen worden getroffen:

Loggia's worden toegepast om de geluidbelasting zodanig te reduceren dat elke woning een geluidluwe gevel krijgt. De geluidluwe gevels zijn gesitueerd op alle gevels behalve de zuidoostgevel.

Voor het plan is gebruik gemaakt van de uitzondering in het Amersfoortse geluidbeleid van 5 dB voor een geluidluwe gevel. Dat betekent dat voor wegverkeerslawaaï een geluidbelasting van $48+5=53$ dB nog geldt als geluidluw. Voor railverkeerslawaaï geldt een geluidbelasting van $55+5=60$ dB nog als geluidluw.

Op de zuidoostgevel zijn dove gevels gepland. Met het toepassen van harbourfensters of soundboxen in deze gevel, wordt een reductie van tenminste 9 dB gerealiseerd, zodat aan de maximale ontheffingswaarde voor railverkeer (68 dB) kan worden voldaan.

- ☐ De realisatieplanning van de gevelmaatregelen is als volgt:
- ☐ Gevelmaatregelen zijn niet nodig omdat:

8.4. Motivatie van de maatregelenkeuze

--

9. Geluidsbeleid

- ☐ Er wordt voldaan aan het geluidsbeleid.
- ☒ Er wordt niet voldaan aan het geluidsbeleid omdat:

1) Loggia's worden toegepast om de geluidbelasting zodanig te reduceren dat elke woning een geluidluwe gevel krijgt. Bij de hoogst geluidbelaste woningen is echter alleen een geluidluwe gevel aanwezig als de loggia afgesloten is. Een permanent afgesloten loggia is niet mogelijk in verband met de volgens het Bouwbesluit vereiste spuicapaciteit. Aan de ontwikkelaar wordt de verplichting opgelegd om de bewoners op een proactieve en permanente wijze te informeren over de functie van de loggia en de reden waarom deze afsluitbaar is.

2) De gecumuleerde geluidbelasting (weg- en railverkeer) bedraagt ten hoogste 72 dB. In de Geluidsnota Amersfoort Wet geluidhinder is aangegeven dat er sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting als de cumulatieve geluidbelasting L_{cum} niet hoger is dan 70 dB. Doordat bij de te openen delen voldoende geluidreductie plaatsvindt door het gebruik van loggia's en het toepassen van harbourfensters of soundboxen is er toch sprake van een aanvaardbare geluidbelasting.

--

10. Toegevoegde bijlagen

1. Akoestische onderzoeken, twee versies (Peutz en DGMR)

BESLUIT

Hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting volgens de Wet geluidhinder` **197 appartementen, Blok 5, Nieuwe Poort/Gaslaan**

Het college verleend een omgevingsvergunning in verband met planologisch afwijkend gebruik als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo ten behoeve van het realiseren van een appartementengebouw. Deze omgevingsvergunning geeft de mogelijkheid voor de bouw van 197 woningen aan de Nieuwe Poort / Gaslaan. De woningen liggen binnen de geluidszones van de Nieuwe Poort, de Amsterdamseweg en het spoor Amersfoort-Zwolle / Appeldoorn. De Wet geluidhinder schrijft voor dat moet worden onderzocht in hoeverre de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevels van die toekomstige woningen.

Uit de akoestisch onderzoeken is gebleken dat de voorkeursgrenswaarden worden overschreden voor zowel het weg- als railverkeer. De akoestische onderzoeken maken deel uit van dit besluit.

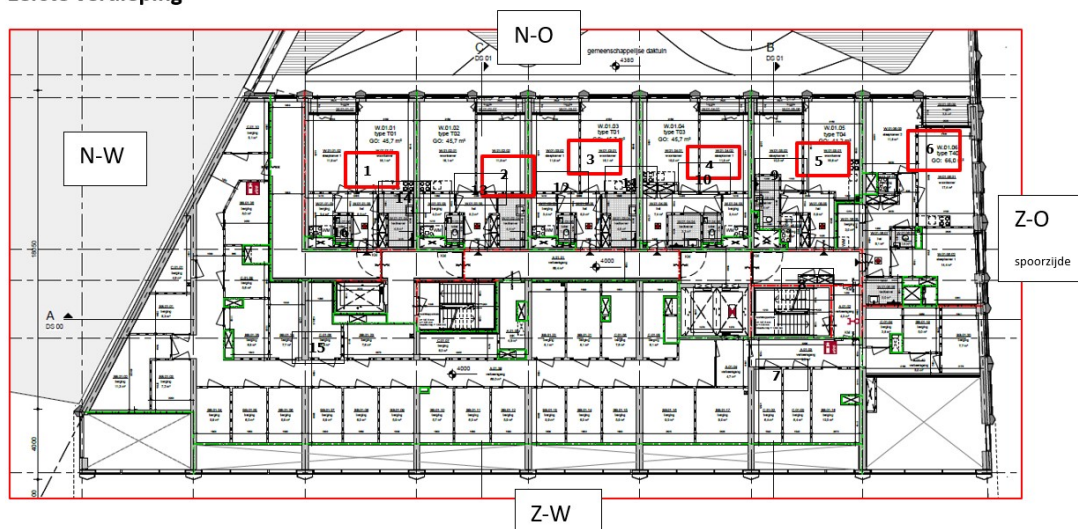
Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en de geluidsbelasting redelijkerwijs niet kan worden teruggebracht, kan een ontheffing tot een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van in dit geval 63 dB voor wegverkeerslawaaï en 68 dB voor railverkeerslawaaï worden verleend, een zogenaamde hogere waarde.

Er is onderzocht of 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).

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.

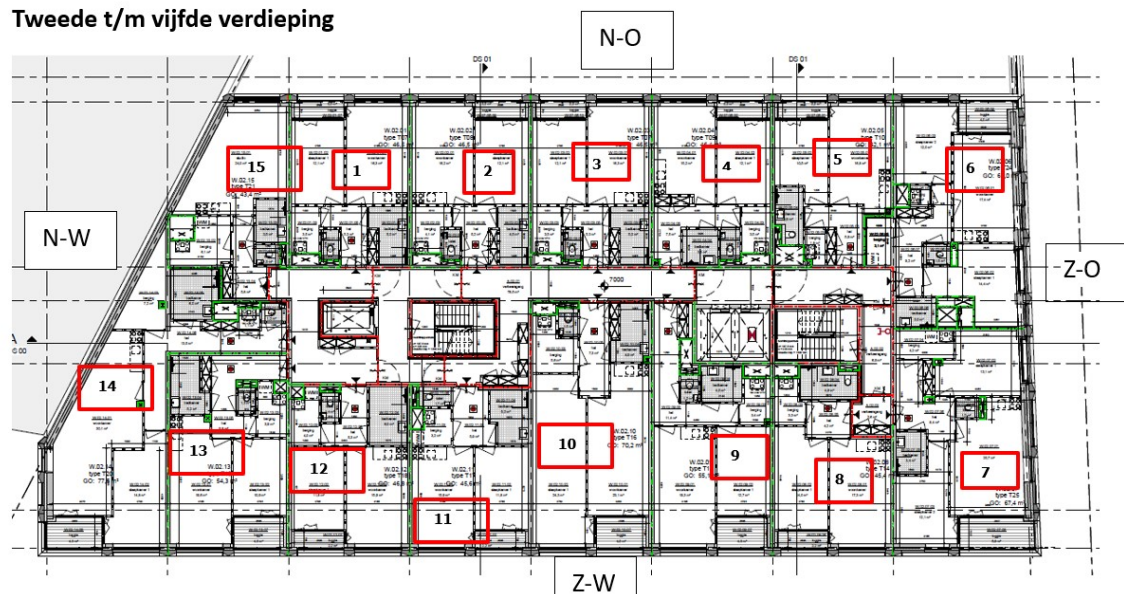
Plattegronden en een overzicht hogere waarden appartementengebouw Blok 5, Nieuwe Poort/Gaslaan te Amersfoort

Eerste verdieping



Figuur 1 overzicht appartementen (aangegeven met nummer) eerste verdieping, Blok 5

Tweede t/m vijfde verdieping



Figuur 2 overzicht appartementen (aangegeven met nummer) tweede tot en met de vijfde verdieping, Blok 5

Tabel 1 Hogere waarden Blok 5 eerste tot en met de vijfde verdieping

Appartement nummer (zie fig. 1 en 2)	Maximaal te verlenen hogere waarde (dB) t.g.v. De Nieuwe Poort	Aanvullende voorwaarden
Tweede verdieping, hoogte 8,5 m		
7 (zo gevel)	52 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
14 (nw gevel)	62 dB	
7 (zw gevel),	63 dB	
8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (zw gevel)	*1	
Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}		
Geluidluwe geveldeel van 53 ^{*2} dB, overige geveldelen doof uitvoeren		
Derde verdieping, hoogte 11,5 m		
7 (zo gevel)	52 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
14 (nw gevel)	62 dB	
7 (zw gevel), 8	63 dB	
9, 10, 11, 12, 13, 14 (zw gevel)	*1	
6 (zo gevel)	50 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2} , overige geveldelen doof uitvoeren
Vierde verdieping, hoogte 14,5 m		
15 (nw gevel)	50 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
7 (zo gevel)	52 dB	
14 (nw gevel)	61 dB	
7 (zw gevel), 8	63 dB	
9, 10, 11, 12, 13, 14 (zw gevel)	*1	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2} , overige geveldelen doof uitvoeren
6 (zo gevel)	49 dB	
Vijfde verdieping, hoogte 17,5 m		
6 (zo gevel), 15 (nw gevel)	50 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
7 (zo gevel)	52 dB	
15 (nw gevel)	53 dB	
14 (nw gevel)	61 dB	
7 (zw gevel), 8, 9, 10, 11	63 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
12, 13, 14 (zw gevel) *1	*1	
Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2} , overige geveldelen doof uitvoeren		

*1 Bij deze appartementen overschrijdt de geluidbelasting de hoogst toelaatbare waarden (art. 83 Wgh)

*2 Geluidsluw door toepassen van loggia en/of Harbourfenster/soundbox

Appartement nummer (zie figuur 1 en 2)	Maximaal te verlenen hogere waarde (dB)t.g.v. de Stadsring	Aanvullende voorwaarden
Eerste verdieping, hoogte 5,5 m		
6 (zo gevel),	54 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB*2
Tweede verdieping, hoogte 8,5 m		
1	49 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB*2
14 (zw gevel)	52 dB	
12, 13	53 dB	
10, 11	54 dB	
9	55 dB	
6 (zo gevel), 7 (zw gevel), 8	56 dB	
7 (zo gevel)	57 dB	
Derde verdieping, hoogte 11,5 m		
14 (zw gevel)	53 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB*2
12, 13	54 dB	
10, 11	55 dB	
8, 9	56 dB	
6 (zo gevel), 7 (zo gevel), 7 (zw gevel)	57 dB	
1	50 dB	
15 (no gevel)	49 dB	
Vierde verdieping, hoogte 14,5 m		
13, 14 (zw gevel)	54 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB*2
11, 12	55 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB*2
9, 10,	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB*2
6 (zo gevel), 8	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB*2
7 (zo gevel), 7 (zw gevel),	58 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB*2

Vijfde verdieping, hoogte 17,5 m		
14 (zw gevel)	54 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
12, 13,	55 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
10, 11	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
6 (zo gevel), 8, 9	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
7 (zo gevel), 7 (zw gevel),	58 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}

^{*2} Geluidsluw door toepassen van loggia en/of Harbourfenster/soundbox

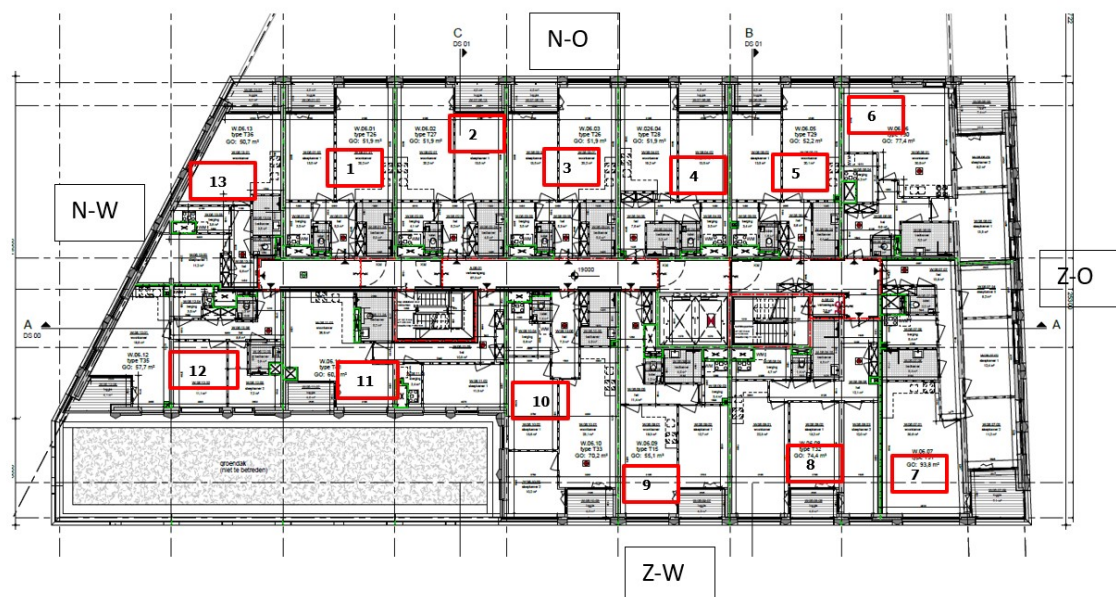
Appartement nummer (zie figuur 1)	Maximaal te verlenen hogere waarde (dB) t.g.v. het spoor	Aanvullende voorwaarden
Eerste verdieping, hoogte 5,5 m		
6 (no gevel)	59 dB	
1	63 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2}
2	64 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2}
3, 5	65 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2}
4	66 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2}
6 (zo gevel)	^{*1}	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2} , overige geveldelen doof uitvoeren
Tweede verdieping, hoogte 8,5 m		
14 (nw gevel)	58 dB	
1, 15 (no gevel)	67 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2}
2	68 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2}
3, 4, 5, 6 (no gevel), 6 (zo gevel), 7 (zo gevel), 7 (zw gevel), 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (zw gevel)	^{*1}	geveldeel van 60 dB ^{*2} , overige geveldelen doof uitvoeren
Derde verdieping, hoogte 11,5 m		
14 (nw gevel)	58 dB	
1, 15 (no gevel)	68 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2}
2, 3, 4, 5, 6 (no gevel), 6 (zo gevel), 7 (zo gevel), 7 (zw gevel), 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (zw gevel)	^{*1}	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2} , overige geveldelen doof uitvoeren

Vierde verdieping, hoogte 14,5 m		
15 (nw gevel)	58 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2}
14 (nw gevel)	59 dB	
15 (no gevel)	67 dB	
1	68 dB	
2, 3, 4, 5, 6 (no gevel), 6 (zo gevel), 7 (zo gevel), 7 (zw gevel), 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (zw gevel)	*1	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2} , overige geveldelen doof uitvoeren
Vijfde verdieping, hoogte 17,5 m		
14 (nw gevel),	59 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2}
15 (nw gevel),	60 dB	
15 (no gevel),	68 dB	
1, 2, 3, 4, 5, 6 (no gevel), 6 (zo gevel), 7 (zo gevel), 7 (zw gevel), 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (zw gevel)	*1	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2} , overige geveldelen doof uitvoeren

*1 Bij deze appartementen overschrijdt de geluidbelasting de hoogst toelaatbare waarden (art. 83 Wgh)

*2 Geluidsluw door toepassen van loggia en/of Harbourfenster/soundbox

Zesde tot en met viertiende verdieping



Figuur 3 overzicht appartementen (met nummer) zesde tot en met de viertiende verdieping, Blok 5.

Tabel 2 Hogere waarden Blok 5 zesde tot en met de veertiende verdieping

Appartement nummer (zie figuur 2)	Maximaal te verlenen hogere waarde (dB) t.g.v. De Nieuwe Poort	Aanvullende voorwaarden
Zesde verdieping, hoogte 20,5 m		
11 (zw gevel)	50 dB	
10 (nw gevel)	51 dB	
12 (zw gevel)	53 dB	
13 (nw gevel)	54 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
12 (nw gevel)	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
7 (zw gevel)	62 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
8, 9, 10 (zw gevel)	63 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
Zevende verdieping, hoogte 23,5 m		
13 (nw gevel)	55 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
12 (nw gevel), 11 (zw gevel)	58 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
12 (zw gevel)	59 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
10 (nw gevel)	60 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
7 (zw gevel), 8	62 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
9, 10 (zw gevel)	63 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
Achtste verdieping, hoogte 26,5 m		
13 (nw gevel)	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
12 (nw gevel)	58 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
10 (nw gevel)	61 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
7 (zw gevel), 8, 9, 10 (zw gevel), 11 (zw gevel), 12 (zw gevel)	62 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
Negende verdieping, hoogte 29,5 m		
13 (nw gevel)	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
12 (nw gevel)	58 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
7 (zw gevel)	61 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}

10 (zw gevel), 8, 9, 10 (nw gevel), 12 (zw gevel), 11 (zw gevel)	62 dB 63 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2} Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
Tiende verdieping, hoogte 32,5 m		
13 (nw gevel)	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
12 (nw gevel)	58 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
7 (zw gevel), 8	61 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
9, 10 (zw gevel), 10 (nw gevel), 11 (zw gevel), 12 (zw gevel)	62 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
Elfde verdieping, hoogte 35,5 m		
13 (nw gevel)	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
12 (nw gevel)	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
7 (zw gevel), 8, 9	61 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
10 (zw gevel), 10 (nw gevel), 11 (zw gevel), 12 (zw gevel)	62 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
Twaalfde verdieping, hoogte 38,5 m		
13 (nw gevel)	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
12 (nw gevel)	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
7 (zw gevel)	60 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
8, 9, 10 (zw gevel), 10 (nw gevel), 12 (zw gevel)	61 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
11 (zw gevel)	62 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
Dertiende verdieping, hoogte 41,5 m		
13 (nw gevel)	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
12 (nw gevel)	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
7 (zw gevel), 8	60 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
9, 10 (zw gevel), 10 (nw gevel), 12 (zw gevel)	61 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
11 (zw gevel)	62 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
Viertiende verdieping, hoogte 44,5 m		
13 (nw gevel)	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
12 (nw gevel)	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
7 (zw gevel), 8, 9	60 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
10 (zw gevel), 10 (nw gevel), 11 (zw gevel), 12 (zw gevel)	61 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}

Appartement nummer (zie figuur 2)	Maximaal te verlenen hogere waarde (dB) t.g.v. De Stadsring	Aanvullende voorwaarden
Zesde verdieping, hoogte 20,5 m		
10 (zw gevel)	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
8, 9	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
6 (zo gevel), 7 (zo gevel), 7 (zw gevel)	58 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
Zevende verdieping, hoogte 23,5 m		
12 (zw gevel)	49 dB	
10 (zw gevel)	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
8, 9	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
6 (zo gevel), 7 (zo gevel), 7 (zw gevel)	58 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
Achtste verdieping, hoogte 26,5 m		
12 (zw gevel)	50 dB	
10 (zw gevel)	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
6 (zo gevel), 8, 9	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
7 (zo gevel), 7 (zw gevel)	58 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
Negende verdieping, hoogte 29,5 m		
12 (zw gevel)	50 dB	
10 (zw gevel)	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
6 (zo gevel), 8, 9	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
7 (zo gevel), 7 (zw gevel)	58 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
Tiende verdieping, hoogte 32,5 m		
12 (zw gevel)	50 dB	
10 (zw gevel)	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
6 (zo gevel), 8, 9	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
7 (zo gevel), 7 (zw gevel)	58 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
Elfde verdieping, hoogte 35,5 m		

12 (zw gevel)	50 dB	
10 (zw gevel)	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
6 (zo gevel), 8, 9	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
7 (zo gevel), 7 (zw gevel),	58 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB [*]
Twaalfde verdieping, hoogte 38,5 m		
12 (zw gevel)	50 dB	
10 (zw gevel)	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
6 (zo gevel), 8, 9	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
7 (zo gevel), 7 (zw gevel)	58 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
Dertiende verdieping, hoogte 41,5 m		
12 (zw gevel)	50 dB	
9, 10 (zw gevel)	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
6 (zo gevel), 7 (zo gevel), 7 (zw gevel), 8	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
Viertiende verdieping, hoogte 44,5 m		
12 (zw gevel)	50 dB	
9, 10 (zw gevel)	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
6 (zo gevel), 7 (zo gevel), 7 (zw gevel), 8	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}

Appartement nummer (zie figuur 2)	Maximaal te verlenen hogere waarde (dB) t.g.v. het spoor	Aanvullende voorwaarden
Zesde verdieping, hoogte 20,5 m		
10 (nw gevel), 12 (nw gevel)	59 dB	
13 (nw gevel)	60 dB	
11 (zw gevel)	62 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2}
12 (zw gevel)	64 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2}
13 (no gevel)	68 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2}
1, 2, 3, 4, 5, 6 (no gevel), 6 (zo gevel), 7 (zo gevel), 7 (zw gevel), 8, 9, 10 (zw gevel)	*1	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2} , overige geveldelen doof uitvoeren
Zevende verdieping, hoogte 23,5 m		

12 (nw gevel), 10 (nw gevel), 13 (nw gevel) 11 (zw gevel) 12 (zw gevel) 1, 2, 3, 4, 5, 6 (no gevel), 6 (zo gevel), 7 (zo gevel), 7 (zw gevel), 8, 9, 10 (zw gevel), 13 (no gevel)	58 dB 60 dB 65 dB 68 dB * ¹	Geluidluwe geveldeel van 60 dB* ² Geluidluwe geveldeel van 60 dB* ² Geluidluwe geveldeel van 60 dB* ² , overige geveldelen doof uitvoeren
Achtste verdieping, hoogte 26,5 m		
10 (nw gevel), 12 (nw gevel), 13 (nw gevel) 11 1, 2, 3, 4, 5, 6 (no gevel), 6 (zo gevel), 7 (zo gevel), 7 (zw gevel), 8, 9, 10 (zw gevel), 12 (zw gevel), 13 (no gevel)	58 dB 65 dB * ¹	Geluidluwe geveldeel van 60 dB* ² Geluidluwe geveldeel van 60 dB* ² , overige geveldelen doof uitvoeren
Negende verdieping, hoogte 29,5 m		
10 (nw gevel), 12 (nw gevel), 13 (nw gevel) 11 12 (zw gevel) 1, 2, 3, 4, 5, 6 (no gevel), 6 (zo gevel), 7 (zo gevel), 7 (zw gevel), 8, 9, 10 (zw gevel), 13 (no gevel)	58 dB 65 dB 68 dB * ¹	Geluidluwe geveldeel van 60 dB* ² Geluidluwe geveldeel van 60 dB* ² Geluidluwe geveldeel van 60 dB* ² , overige geveldelen doof uitvoeren
Tiende verdieping, hoogte 32,5 m		
10 (nw gevel) 12 (nw gevel), 13 (nw gevel) 11 12 (zw gevel) 1, 2, 3, 4, 5, 6 (no gevel), 6 (zo gevel), 7 (zo gevel), 7 (zw gevel), 8, 9, 10 (zw gevel), 13 (no gevel)	57 dB 58 dB 65 dB 68 dB * ¹	Geluidluwe geveldeel van 60 dB* ² Geluidluwe geveldeel van 60 dB* ² Geluidluwe geveldeel van 60 dB* ² , overige geveldelen doof uitvoeren
Elfde verdieping, hoogte 35,5 m		
10 (nw gevel) 12 (nw gevel), 13 (nw gevel) 11 12 (zw gevel) 1, 2, 3, 4, 5, 6 (no gevel), 6 (zo gevel), 7 (zo gevel), 7 (zw gevel), 8, 9, 10 (zw gevel), 13 (no gevel)	57 dB 58 dB 65 dB 68 dB * ¹	Geluidluwe geveldeel van 60 dB* ² Geluidluwe geveldeel van 60 dB* ² Geluidluwe geveldeel van 60 dB* ² , overige geveldelen doof uitvoeren

Twaalfde verdieping, hoogte 38,5 m		
10 (nw gevel)	57 dB	
12 (nw gevel), 13 (nw gevel)	58 dB	
11	65 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2}
12 (zw gevel)	68 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2}
1, 2, 3, 4, 5, 6 (no gevel), 6 (zo gevel), 7 (zo gevel), 7 (zw gevel), 8, 9, 10 (zw gevel), 13 (no gevel)	*1	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2} , overige geveldelen doof uitvoeren
Dertiende verdieping, hoogte 41,5 m		
10 (nw gevel), 12 (nw gevel)	57 dB	
13 (nw gevel)	58 dB	
11	65 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2}
12 (zw gevel)	68 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2}
1, 2, 3, 4, 5, 6 (no gevel), 6 (zo gevel), 7 (zo gevel), 7 (zw gevel), 8, 9, 10 (zw gevel), 13 (no gevel)	*1	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2} , overige geveldelen doof uitvoeren
Viertiende verdieping, hoogte 44,5 m		
10 (nw gevel), 12 (nw gevel)	57 dB	
13 (nw gevel)	58 dB	
11	66 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2}
12 (zw gevel)	68 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2}
1, 2, 3, 4, 5, 6 (no gevel), 6 (zo gevel), 7 (zo gevel), 7 (zw gevel), 8, 9, 10 (zw gevel), 13 (no gevel)	*1	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2} , overige geveldelen doof uitvoeren

*1 Bij deze appartementen overschrijdt de geluidbelasting de hoogst toelaatbare waarden (art. 83 Wgh)

*2 Geluidsluw door toepassen van loggia en/of Harbourfenster/soundbox



Figuur 4 overzicht appartementen (met nummer) vijftiende en zestiende verdieping, Blok 5

Tabel 3 Hogere waarden Blok 5 vijftiende en zestiende verdieping

Appartement nummer (zie figuur 4)	Maximaal te verlenen hogere waarde (dB) t.g.v. De Nieuwe Poort	Aanvullende voorwaarden
Vijftiende verdieping, hoogte 47,5 m		
7 (nw gevel)	55 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
4 (zw gevel), 5, 6, 7 (zw gevel)	60 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
Zestiende verdieping, hoogte 50,5 m		
7 (nw gevel)	58 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
4 (zw gevel)	59 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
5, 6, 7 (zw gevel)	60 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}

Appartement nummer (zie figuur 4)	Maximaal te verlenen hogere waarde (dB) t.g.v. De Stadsring	Aanvullende voorwaarden
Vijftiende verdieping, hoogte 47,5 m		
6, 7 (zw gevel)	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
3 (zo gevel), 4 (zo gevel), 4 (zw gevel), 5	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
Zestiende verdieping, hoogte 50,5 m		
6, 7 (zw gevel)	56 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}
3 (zo gevel), 4 (zo gevel), 4 (zw gevel), 5	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 53 dB ^{*2}

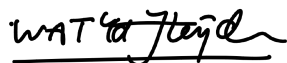
Appartement nummer (zie figuur 4)	Maximaal te verlenen hogere waarde (dB) t.g.v. het spoor	Aanvullende voorwaarden
Vijftiende verdieping, hoogte 47,5 m		
7 (nw gevel)	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2} , overige geveldelen doof uitvoeren
1 (no gevel), 2, 3 (no gevel), 3 (zo gevel), 4 (zo gevel), 4 (zw gevel), 5, 6, 7 (zw gevel)	^{*1}	
Zestiende verdieping, hoogte 50,5 m		
1 (nw gevel), 7 (nw gevel)	57 dB	Geluidluwe geveldeel van 60 dB ^{*2} , overige geveldelen doof uitvoeren
1 (no gevel), 2, 3 (no gevel), 3 (zo gevel), 4 (zo gevel), 4 (zw gevel), 5, 6, 7 (zw gevel)	^{*1}	

^{*1} Bij deze appartementen overschrijdt de geluidbelasting de hoogst toelaatbare waarden (art. 83 Wgh)

^{*2} Geluidsluw door toepassen van loggia en/of Harbourfenster/soundbox

Het besluit van de vaststelling van de hogere waarden zal gedurende een termijn van zes weken, ingaande op 17 April 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 27 Februari 2024.



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: Woningbouwontwikkeling Eemplein Blok 5 te Amersfoort, Peutz dd. 27 oktober 2023
- Akoestisch onderzoek : Eemplein Amersfoort, DGMR, 25 oktober 2023