



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Dijksterhuis

Aan Gemeenteraad

B&W- 19 maart 2024
vergadering
Commissie 2 april 2024

Agenda Het Besluit 23 april 2024
Vastgesteld besluit 23 april 2024

Titel

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Nijverheidsweg-Noord 31/33

Beslispunten

De raad besluit:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 20 appartementen met commerciële ruimte aan de Nijverheidsweg-Noord 31/33;
2. De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend;
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aanleiding

Op 10 november 2023 heeft ZEEP Architecten een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het slopen van twee bedrijfswoningen en het bouwen van 20 appartementen met ca. 230 m² commerciële ruimte aan de Nijverheidsweg-Noord 31/33 op de hoek met de Geldersestraat. Op 14 december 2023 is de gemeenteraad via een collegebericht ([2023-238](#)) op de hoogte gebracht van deze aanvraag omgevingsvergunning.

Het voorliggende bouwplan betreft de realisatie van 20 appartementen met commerciële ruimte in de plint aan de Nijverheidsweg-Noord 31/33. De locatie maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Kop van IJssel. Dat wil de gemeente transformeren van een industrie- en bedrijventerrein naar een nieuwe, duurzame stadswijk om in te wonen, werken, recreëren en ontmoeten. Hiervoor heeft de gemeenteraad op 22 februari 2022 het Ontwikkeldkader Kop van IJssel vastgesteld ([Raadsbesluit d.d. 22 februari 2022](#)). De volgende stap in de planvorming is de uitwerking van een door de raad vast te stellen Uitwerkingsvoorstel. Daarna volgt een wijziging op het Omgevingsplan om deze transformatie juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Over de ontwikkeling van Kop van IJssel heeft de gemeente Amersfoort afspraken gemaakt met het Rijk over het programma, de voortgang en financiële bijdragen. Er is onder andere een bijdrage vanuit de Woningbouw Impuls-regeling (Wbi) van het Rijk van € 9,6 mln.. Eén van de voorwaarden van deze regeling is een uiterlijke start bouw in 2024. Het Omgevingsplan Kop van IJssel is dan nog niet vastgesteld. Daarom is voor het bouwplan aan de Nijverheidsweg-Noord 31/33 gekozen voor een versnelde, zogenaamde WABO-procedure. Door dit bouwplan vooruit te trekken op het Omgevingsplan Kop van IJssel, kan de Wbi-bijdrage veilig worden gesteld. Het bouwplan past binnen de kaders van het door de raad vastgestelde Ontwikkeldkader Kop van IJssel.

Bestemmingsplan 'bedrijventerreinen e.o. en snelwegen'

Volgens het geldende bestemmingsplan 'bedrijventerreinen e.o. en snelwegen' (2014) geldt ter plaatse van de beoogde ontwikkeling de bestemming 'Bedrijventerrein - 1'.

Daarnaast zijn bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' toegestaan. In de feitelijke situatie zijn twee bedrijfswoningen en een groen gazon en twee parkeerplaatsen aanwezig.



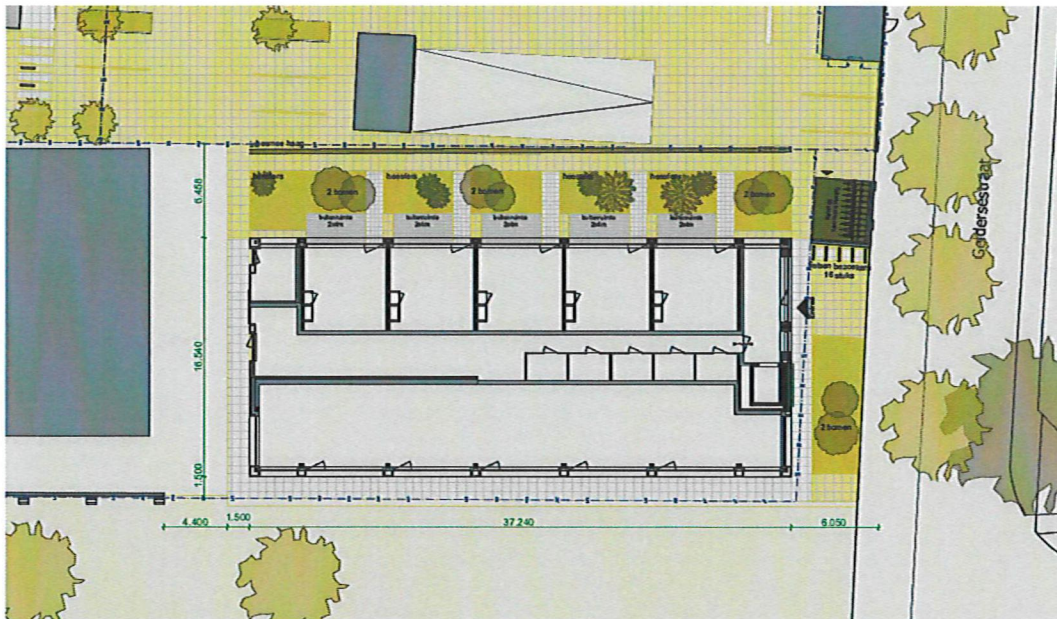
Uitsnede geldend bestemmingsplan 'bedrijventerreinen e.o. en snelwegen'



Foto huidige situatie projectlocatie (Google Streetview)

Het ontwerp

Het voorliggende ontwerp voorziet in de bouw van 20 appartementen met op de begane grond commerciële ruimte. De commerciële plint is aan de Nijverheidsweg-Noord gesitueerd. De entree tot het woongebouw bevindt zich aan de Geldersestraat. Het woongebouw omvat 5 loftwoningen (vierde en vijfde verdieping), 10 appartementen (eerste en tweede verdieping) en 5 studio's (begane grond). De locatie wordt onderdeel van het Nijverheidsplein. In de toekomst wordt daar een knip aangebracht in de Nijverheidsweg-Noord om doorgaand (sluip-)verkeer te voorkomen.



Situatietekening nieuwe situatie



Sfeerimpressie vanuit hoek Nijverheidsweg-Noord en Geldersestraat

Ter informatie

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Als hoofdregel geldt dat aanvragen om een omgevingsvergunning die zijn ingediend voor 1 januari 2024 worden afgehandeld onder het 'oude' recht (Artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet tot het besluit onherroepelijk wordt). De aanvraag voor de Nijverheidsweg-Noord 31/33 is ingediend vóór 1 januari 2024.

Beoogd effect

Met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen geeft de raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het plan. Nadat het plan de hele procedure heeft doorlopen, kan de initiatiefnemer starten met de bouw nadat het terrein bouwrijp is gemaakt.

Argumenten

1.1 Het afgeven van de ontwerpverklaring is een stap richting vergunningverlening

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is voor een Wabo projectbesluit een voorafgaande verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.

1.2 Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan, is de ruimtelijke onderbouwing 'Nijverheidsweg-Noord 33' opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing komen de ruimtelijk relevante onderwerpen aan de orde. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om dit project uit te voeren.

1.3 Transformatie Kop van Isselt gaat van start

De gemeente wil Kop van Isselt de komende jaren geleidelijk veranderen van een industrie- en bedrijventerrein in een nieuwe, duurzame stadswijk om in te wonen, werken, recreëren en ontmoeten. Met het realiseren van dit bouwplan start deze beoogde transformatie.

1.4 Het bouwplan voldoet aan het Ontwikkelkader Kop van Isselt

In 2022 is het Ontwikkelkader Kop van Isselt vastgesteld. De volgende stap in het proces is het verder uitwerken van het Ontwikkelkader in een stedenbouwkundig plan, een Uitwerkingsvoorstel en daarna een Omgevingsplan voor het gebied. Vanwege de randvoorwaarden voor de financiële bijdrage van het Rijk, is ervoor gekozen om het bouwplan voor de Nijverheidsweg-Noord 31/33 versneld te realiseren. De initiatiefnemer heeft daarom aan de hand van het Ontwikkelkader en nadere door de gemeente gestelde eisen een bouwplan uitgewerkt voor de locatie Nijverheidsweg-Noord 31/33.

1.5 Met dit bouwplan wordt het risico op het vervallen van de financiële bijdrage vanuit het Rijk voorkomen

De gemeente heeft met het Rijk afspraken gemaakt over de woningproductie in de gemeente; zowel over aantallen, de planning als bijbehorende subsidies. Eén van de voorwaarden voor financiële bijdragen voor Kop van Isselt is dat er eind 2024 gestart moet worden met de bouw. Met het voorliggende bouwplan kan eind 2024 worden gestart met de bouw van 20 woningen. Daarmee wordt voorkomen dat de voor de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling essentiële financiële bijdrage mogelijk vervalt.

1.6 Er wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid

Het voorliggende plan brengt een parkeereis van 29 parkeerplaatsen met zich mee. De parkeereis wordt in de uiteindelijke situatie opgelost in de nog te realiseren parkeergarage van het naastgelegen project Eemfront. Totdat deze gereed zijn, wordt de parkeerbehoefte tijdelijk op het naastgelegen terrein (dat ook eigendom is van de initiatiefnemer) aan de Nijverheidsweg-Noord 27 t/m 29 opgelost. Daarmee zijn de benodigde parkeerplaatsen zowel in de tijdelijke als ook in de uiteindelijke situatie geborgd. Het fietsparkeren wordt op eigen terrein opgelost.

1.7 Er wordt natuurinclusief gebouwd

Het project houdt rekening met de biodiversiteit door groen toe te passen op het dak, de gevels en stroken rond het gebouw. Voor de belangrijkste gidssoorten in het gebied worden nestelvoorzieningen gerealiseerd, te weten huismus, gierzwaluw en dwergvleermuis. Later ontstaat ook beschutting voor de egel. Een deel van de maatregelen, zoals de groenstroken aan de voor- en achterzijde, wordt later uitgevoerd: op het moment dat overige ontwikkelingen in de directe omgeving worden gerealiseerd en de Nijverheidsweg-Noord autovrij is geworden tot het Nijverheidsplein. De berging van hemelwater vindt plaats op het groene dak, waarna het vertraagd wordt geïnfiltreerd rondom het gebouw in halfverharding en de toekomstige groene stroken. In extreme situaties wordt het water afgevoerd richting de Eem. Een deel van het dak is uitgevoerd als biodivers retentiedak.

1.8 Cultuurhistorie blijft zo veel mogelijk behouden

Het terrein op de hoek van de Nijverheidsweg-Noord en de Geldersestraat is ommuurd. Deze muur is in het door de raad vastgestelde Ontwikkeldkader uit 2022 niet benoemd als waardevolle te behouden bebouwing. Het is echter wel een oude muur die is verbonden met de historie van de plek; een van de eerste gemeentelijke nutsvoorzieningen van de voormalige Gemeentereiniging. Om die reden is in het voorliggende ontwerp deze bestaande muur grotendeels behouden en in het ontwerp ingepast.

1.9 Besluit hogere grenswaarden geluid nodig

De geluidsbelasting vanwege wegverkeer van de Geldersestraat is bij 3 nieuwe geluidgevoelige woningen hoger dan de voorkeurswaarde. De geluidsbelasting vanwege wegverkeer van de Nijverheidsweg-Noord is bij 5 nieuwe geluidgevoelige woningen hoger dan de voorkeurswaarde en ook hoger dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. Daarom is het nodig om met een ontwerpbesluit af te wijken van de voorkeurgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder en zijn er maatregelen noodzakelijk en mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot onder de maximale toegestane ontheffingswaarde, en om overall geluidluwe geveldelen te realiseren. Daarnaast moeten de inpandige balkons op de eerste verdieping aan de zuidwestzijde voorzien worden van een sterk geluidabsorberend plafond. De gevels naast deze inpandige balkons op deze verdieping dienen uitgevoerd te worden als dove gevels. Ook moet minimaal een deel van alle galerijen aan de noordoostzijde voorzien worden van een sterk geluidabsorberend plafond. De gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek op de gevels als gevolg van verkeerslawaaï bedraagt ter plaatse van de te openen delen in de gevel 69 dB. Hiermee wordt voldaan aan de 'Geluidsnota Amersfoort Wet Geluidhinder'.

1.10 De Nijverheidsweg-Noord wordt in toekomst afgesloten voor gemotoriseerd verkeer

De geluidsbelasting op de gevels van de woningen betreft een tijdelijke situatie. De Nijverheidsweg-Noord waaraan deze projectlocatie is gelegen betreft in de huidige situatie een 50km/uur weg. Begin 2024 is onder uw gemeenteraad een [Peiling Wegencategorisering 2040](#) uitgevoerd. In deze peiling wordt voorgesteld om de gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom van 50km/uur aan te passen naar 30km/uur. De Nijverheidsweg-Noord betreft zo'n aangewezen 30 km/uur weg. Uit de peiling in de gemeenteraad blijkt dat er breed draagvlak is voor het aanpassen van de maximale snelheid voor motorvoertuigen binnen de bebouwde kom. Het voorstel wordt op dit moment verder uitgewerkt en zal binnenkort voor besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Op de lange termijn wordt de Nijverheidsweg-Noord conform het [ontwikkeldkader](#) (vanaf de hoek met de Geldersestraat) voor gemotoriseerd verkeer afgesloten waarbij de openbare ruimte wordt heringericht als plein: het Nijverheidsplein.

2.1 Met het ter inzageleggen van de ontwerp-omgevingsvergunning start de officiële procedure en wordt gelegenheid geboden aan iedereen om een zienswijze in te dienen

Nadat de raad een besluit heeft genomen over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, wordt de ontwerp-omgevingsvergunning samen met de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Als er geen zienswijzen worden ingediend, dan kan de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief worden aangemerkt. De omgevingsvergunning kan vervolgens in mandaat worden verleend.

2.2 Als er zienswijzen worden ingediend, weegt de raad deze zienswijzen mee bij het definitieve besluit

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

3.1 Geen exploitatieplan

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

1.1 Het bouwplan voorziet enkel in (betaalbare) koopwoningen

Het Deltaplan Wonen schrijft voor dat per project minimaal 35% van de te realiseren woningen een zelfstandige sociale huurwoning is. Minimaal 20% van de woningen moet liggen in het middensegment (huur of koop). Het voorliggende plan voorziet in 20 (deels betaalbare) koopwoningen. De initiatiefnemer is eigenaar van diverse gronden binnen Kop van Isselt. Hij gaat ook deze gronden te ontwikkelen. Met de initiatiefnemer zijn in een overeenkomst ('Akkoord op hoofdlijnen') de uitgangspunten voor het programma vastgelegd. De totale ontwikkeling op het grondgebied van de initiatiefnemer dient te voldoen aan het Deltaplan. Het tekort aan betaalbare woningen op deze locatie wordt dus gecompenseerd op een andere locaties van de initiatiefnemer. In Kop van Isselt zijn vooralsnog alleen tijdelijke woningen in de sociale sector gerealiseerd ter plaatse van De Pionier. Vanuit het oogpunt van placemaking van het nieuwe Kop van Isselt is het wenselijk dat er ook koopwoningen worden toegevoegd.

1.2 Er worden bomen gekapt

In de huidige situatie zijn 4 bomen en een klein grasveld op de projectlocatie aanwezig. Voor de realisatie van het appartementengebouw worden deze bomen gekapt. Volgens de uitgevoerde Bomen Effect Rapportage (BER) gaat het om drie meelbessen en een magnolia. De bomen zijn beoordeeld als gemiddeld behoudenswaardig. Qua soort specifieke eigenschappen zijn ze matig verplantbaar. Daarom is het advies de 4 bestaande bomen te vervangen door 8 nieuwe bomen met een goede groeiplaats op hetzelfde terrein.

Een groene aansluiting om het omliggende (toekomstige) stadsgroen, sedum dak en gevelgroen, steilwand voor bijen, een wadi en nestvoorzieningen voor de gierzwaluw, huismus en vleermuizen maken het project passend binnen het groencompensatiebeleid en beleid ten aanzien van natuur inclusief bouwen.

Duurzaamheid

Voor dit project is een duurzaamheidsplan gemaakt dat de thema's in het Convenant Duurzame Woningbouw behandelt. Een eventueel collectief warmtesysteem voor Kop van Isselt is nog niet vastgesteld. Daardoor kan dit project daar nog niet van profiteren. De ontwikkeling is te kleinschalig om een eigen grondbron te benutten. Hierdoor heeft het gebouw een extra uitdaging om volledig aan de ambities van de gemeente voor energieneutraliteit te voldoen. Het gebouw heeft een zeer goed geïsoleerde schil. Luchtwarmtepompen klimatiseren het gebouw zo duurzaam mogelijk. Op het dak zijn zoveel mogelijk hoogwaardige PV-panelen geplaatst. Hiermee is het aandeel hernieuwbare energie gemiddeld 68% (BENG3 per appartement 64-72%). Dat is ongeveer 70% beter dan de wettelijke eis (40%). Het materiaalgebruik voldoet aan het niveau brons in het Convenant (MPG $\leq 0,75$). De materiaalgebonden milieulast is ongeveer 17% beter dan het wettelijk kader met een MPG van 0,681 [€/m²jr].

Financiën

Gemeenten zijn op grond van de Wro verplicht om kosten van grondexploitatie te verhalen: het kostenverhaal dient verzekerd te zijn. Dit kan via een grondverkoop of via een anterieure overeenkomst. De locatie Nijverheidsweg Noord 31/33 zal worden gekocht

van ROVA (als onderdeel van aankoop gehele ROVA-terrein) en na sloop van bestaande bebouwing en bouwrijp maken door de gemeente worden verkocht aan Rovase. De locatie is onderdeel van de gemeentelijke grondexploitatie ROVA, waarin de kosten en opbrengsten zijn opgenomen. De gemeente levert de grond bouwrijp aan Rovase op. Dat betekent dat de gemeente ook een sloopmelding en een kapvergunning zal aanvragen. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd. Het voornemen tot het maken van afspraken met Rovase over deze gronden zal conform het Didam-arrest worden gepubliceerd.

Risicoparagraaf

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

Onderdeel van WBI-subsidieafspraken is dat de bouw in Kop van IJsselt start in 2024. Met de realisatie van dit bouwplan is dit mogelijk. Gaat het plan niet door of start de bouw later dan eind 2024? Dan is het risico aanwezig dat de subsidie voor de ontwikkeling van het gehele gebied komt te vervallen.

Communicatieboodschap

ZEEP Architecten heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 20 appartementen met commerciële ruimte op de begane grond aan de Nijverheidweg-Noord 31/33. Hiervoor moeten de twee bestaande bedrijfswoningen gesloopt. De nieuwbouw past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Om de bouw mogelijk te maken is een zogenaamd Wabo-projectbesluit nodig. Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad voor dit besluit een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

De locatie van deze aanvraag maakt onderdeel uit van Kop van IJsselt. Voor Kop van IJsselt heeft de gemeenteraad in 2022 een Ontwikkeldkader vastgesteld. In 2020 en 2021 is over het Ontwikkeldkader geparticipeerd. Zo is in 2020 een inloopbijeenkomst georganiseerd. In 2021 is belanghebbenden gevraagd om op het concept Ontwikkeldkader te reageren. Vervolgens zijn digitale bijeenkomsten, de zogenoemde Kopsessies, georganiseerd. De initiatiefnemer heeft aan de hand van het Ontwikkeldkader en nadere door de gemeente gestelde eisen een bouwplan uitgewerkt voor de locatie Nijverheidweg-Noord 31/33. De initiatiefnemer heeft op 5 oktober 2023 een informatieavond voor belanghebbenden georganiseerd. Tijdens deze avond hebben belanghebbenden kennis kunnen nemen en vragen kunnen stellen over het voorlopige ontwerp van het appartementengebouw. De aanwezige belanghebbenden ontvingen het voorlopige ontwerp positief. De ontvangen reacties zijn door ZEEP Architecten waar mogelijk verwerkt in het ontwerp en meegenomen in de aanvraag omgevingsvergunning.

Vervolgstappen

Na de besluitvorming door de raad worden de ontwerp omgevingsvergunning (met de ruimtelijke onderbouwing) en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een ieder gedurende zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze termijn bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen het bouwplan. Volgen er geen zienswijzen? Dan wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van 20 appartementen aan de Nijverheidsweg-Noord 31/33 verleend.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris



de burgemeester



Bijlage(n):

- *Ruimtelijke onderbouwing Nijverheidsweg-Noord 31/33;*
- *Concept omgevingsvergunning Nijverheidsweg-Noord 31/33;*
- *Ontwerp-besluit Hogere Waarden Nijverheidsweg-Noord 31/33;*
- *Formulier Hogere Waarden Nijverheidsweg-Noord 31/33.*



RAADSBESLUIT

Zaaknummer 1857369

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2024, afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 20 appartementen met commerciële ruimte aan de Nijverheidsweg-Noord 31/33;
2. de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend;
3. geen exploitatieplan, als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 april 2024

de griffier

de voorzitter

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 02-07-2024

Nummer : CLZ-00007044

OLO Nummer : OLO 8179115

Project : het bouwen van een woongebouw met commerciële plint

Plaatselijk bekend : Nijverheidsweg-Noord 31/33

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 uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden (aanleggen) (artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo en artikel 2.11 Wabo)

Motivering

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. Onze overwegingen kunt u lezen in bijlage I bij deze brief.

Zienswijzen

Deze omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom is het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor de beoordeling van het ontwerp vanaf d.d. 02-05-2024 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Er is daarom geen aanleiding ons voorgenomen besluit te wijzigen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woongebouw met commerciële plint.

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunde activiteiten worden uitgevoerd volgens de documenten die bij deze omgevingsvergunning horen (bijlage II: 'Bijbehorende documenten/ digitale bestanden');
2. Aan deze omgevingsvergunning is een parkeereis gesteld. Daar moet u zich altijd aan houden. Dit betekent dat de in uw aanvraag tijdelijke en latere permanente parkeerplaatsen beschikbaar en toegankelijk voor de woningen en commerciële invulling van dit gebouw moeten zijn en blijven.
3. Minimaal drie weken voordat met het project wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens zijn ingediend:
 - Een gewichts- en stabiliteitsberekening.
 - Berekeningen van alle stalen, houten en steenachtige onderdelen (voor zover aanwezig).
 - Bestekmatige overzichten van de complete constructie, inclusief (principe)details.

Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau zijn ingediend:

- Een palenplan aan de hand van een geotechnisch onderzoek en funderingsadvies.
- Berekeningen, legplannen, montagedetails, vorm- en wapeningstekeningen van alle in het werk te storten en prefab betonnen onderdelen, zoals de funderingspalen, fundering, vloeren en wanden.
- Productietekeningen en detailberekeningen van de staalconstructie. Indien met pakketten als Idea wordt gewerkt tevens handmatige controleberekeningen.
- Berekeningen, werktekeningen en montagedetails van de vloerafscheidingen, houten gevelconstructies, systeemplafonds, geveldraggers, noodafvoeren, e.d.
- Berekeningen en uitwerkingen van alle belangrijke verbindingsdetails van de staal- en betonconstructies.
- Maatregelen t.b.v. de brandwerendheid m.b.t. bezwijken

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

- Inmeetgegevens van de paalafwijkingen en eventueel benodigde aanpassingen aan de fundering.
 - Voor zover van toepassing: akoestische meetresultaten / kalenderingen van alle funderingspalen.
4. Om mogelijke verticale brandoverslag tussen de boven elkaar gelegen brandcompartimenten uit te sluiten, zal de WBO van de gevel(s) ter plaatse van boven elkaar gelegen woningen (ook t.p.v. de boven elkaar gelegen ramen) vanaf 2e naar 3e verdieping moet worden overlegd.
 5. De vluchtroute vanaf de uitgang van subbrandcompartiment is niet uitgevoerd als extra beschermde vluchtroute. Deze vluchtroute/galerij moet worden aangepast zodat deze vanaf de uitgang van het subbrandcompartiment uitgevoerd wordt als een extra beschermde vluchtroute of meteen grenst aan het aansluitende terrein.
 6. In rapport brandveiligheid wordt gesteld dat de galerij voldoet aan de uitgangspunten van een niet besloten ruimte. Er wordt echter niet voldaan aan de voorwaarden voor de niet besloten ruimte zoals omschreven in de toelichting van artikel 2.107 lid 10 van het bouwbesluit. Dit heeft o.a. te maken met de diepte van de galerij en uitstekende delen aan de buitenzijde. De galerij zal uit gevoerd moeten worden als een extra beschermde vluchtroute of er dient een nadere onderbouwing te worden geleverd dat de galerij als niet besloten kan worden beschouwd.
 7. De commerciële ruimte in de plint is bestemd voor functies in de vorm van publieksgerichte dienstverlening en kantoren. Horeca en detailhandel zijn enkel als ondergeschikte functies toegestaan. Voor ondergeschikte detailhandel geldt dat deze maximaal 10% van de bedrijfsruimte en niet meer dan 100m² mag bedragen.
 8. De binnenwaarde in de woningen mag ten aller tijde max. 33 dB bedragen, rekening houdend met de cumulatie van alle geluidsbronnen.
 9. De bestaande nestvoorzieningen aan de woningen aan de Nijverheidsweg-Noord 31 en 33 mogen pas worden verwijderd na instemming van de provincie omdat deze in het kader van de Wnb-vergunning van Eemfront zijn gerealiseerd.
 10. De bouwwerkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd tussen 1 mei en half augustus. Als er mussen of gierzwaluwen binnen 50 meter nestelen mogen geen werkzaamheden plaatsvinden tussen 1 maart en half augustus. Als er, voor 1 maart, maatregelen zijn getroffen waardoor mus-sen en gierzwaluwen niet kunnen nestelen en vleermuizen de ruimte niet als verblijf in gebruik kunnen nemen of als er bij aanvang en tijdens de werkzaamheden geen nesten of verblijfplaatsen in gebruik zijn in het gebouw waar de werkzaamheden plaatsvinden, mogen tijdens deze periode wel werkzaamheden worden uitgevoerd.
 11. U dient de startdatum van uw project, met een korte omschrijving van de uit te voeren werkzaamheden m.b.t. de natuurmaatregelen, door te geven aan handhaving-wnb@rudutrecht.nl.
 12. Met de bovengenoemde werkzaamheden mag u pas starten, nadat deze door ons of onze adviseurs zijn goedgekeurd;

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 bouwinspector van de gemeente komt mogelijk langs om te kijken of uw (bouw)werk voldoet aan de eisen van de omgevingsvergunning.
2. De omgevingsvergunning en bijbehorende documenten moeten altijd op de projectlocatie aanwezig zijn en deze moet u (op papier of digitaal) aan een toezichthouder kunnen laten zien, wanneer deze daarom vraagt.
3. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moet u zich houden aan het Bouwbesluit en de bouwverordening.
4. U mag niet afwijken 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. Via de landelijke website <https://www.checklistgroenbouwen.nl> kunt u een checklist invullen waarna u een advies op maat krijgt hoe u bij de uitvoering van uw vergunning rekening kunt houden met de in wild levende vogels en andere dieren.

Inwerkingtreding

Omdat voor deze vergunning de uitgebreide voorbereidingsprocedure is gevolgd, treedt deze omgevingsvergunning op grond van artikel 6.1 lid 1 onder 2 van de Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien gedurende de bezwaartermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Beroep

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit om deze omgevingsvergunning te verlenen, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking beroep instellen. U moet hiervoor wel tijdig uw zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingebracht. Meer informatie hierover is opgenomen in bijlage III bij dit besluit.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

Digitaal ondertekend op 03-07-2024

dhr. J. Meister

Casemanager

Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

BIJLAGE I: MOTIVERING BESLUIT

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.

Bouwverordening

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de eisen uit de Bouwverordening Amersfoort 2014. Uit onze toetsing blijkt dat u aannemelijk hebt gemaakt dat uw plan voldoet aan de voorschriften van het de Bouwverordening.

Bouwbesluit

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Hierin staan onder andere aan welke bouwtechnische eisen een bouwwerk moet voldoen. Uit onze toetsing blijkt dat om medewerking te verlenen aan het plan is verzocht om artikel 1.3 van het Bouwbesluit toe te passen (gelijkwaardigheid). Dit artikel bepaald dat als er een gelijkwaardige oplossing mogelijk is deze mag worden toegepast. Met betrekking tot de bergingen is aan het verzoek tot gelijkwaardigheid meegewerkt door toepassing te geven aan de Amsterdamse bouwbrief. De Amsterdamse bouwbrief is door de gemeenteraad vastgesteld.

Bestemmingsplan

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het geldende bestemmingsplan ‘*bedrijventerreinen e.o. en snelwegen*’. In een bestemmingsplan staat onder andere welk gebruik op een perceel is toegestaan, welk deel mag worden bebouwd en hoe hoog een bouwwerk mag worden. Uit onze toetsing blijkt dat uw aanvraag niet voldoet aan deze regels. Wij hebben daarom voor uw aanvraag een project besluit opgestart. In de ruimtelijke onderbouwing is beschreven waarom wij ruimtelijk gezien meewerken aan de aanvraag. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

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 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

- De commissie heeft het plan positief beoordeeld. Wel dient aandacht te worden gegeven aan de in het advies gemaakte opmerkingen. Het advies van de commissie is apart toegevoegd en maakt onderdeel uit van dit besluit.

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

BIJLAGE II: BIJBEHORENDE DOCUMENTEN/DIGITALE BESTANDEN

Datum	Naam	Documenttype	Omschrijving
2023-11-28	6fc657de-bf8d-ee11-8441-005056a12c84	Quicksan_WNB_V2 6fc657de-bf8d-ee11-8441-005056a12c84.pdf	Quicksan_WNB_V2
2024-03-05	55153ee0-c1da-ee11-8445-005056a12c84	3_5_DETAILS_20240116_V2_pdf 55153ee0-c1da-ee11-8445-005056a12c84.pdf	3_5_DETAILS_20240116_V2_pdf
2024-01-16	d1d32ffb-69b4-ee11-8442-005056a12c84	Verzoek-AanvullendeGegevens_20240116_pdf d1d32ffb-69b4-ee11-8442-005056a12c84.pdf	Verzoek-AanvullendeGegevens_20240116_pdf
2024-03-05	c745fed9-c1da-ee11-8445-005056a12c84	GroencompensatieTabel_0252_20240214_pdf c745fed9-c1da-ee11-8445-005056a12c84.pdf	GroencompensatieTabel_0252_20240214_pdf
2023-11-10	63e8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84	rHistorischOnderzoek_DeOndersteSteen_pdf 63e8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	rHistorischOnderzoek_DeOndersteSteen_pdf
2023-11-10	e7396cf5-f27f-ee11-8440-005056a12c84	2300504r01_Bouwfysica_231109_pdf e7396cf5-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	2300504r01_Bouwfysica_231109_pdf
2024-03-05	a945fed9-c1da-ee11-8445-005056a12c84	3_3_GEVELAANZICHTEN_20240304_pdf a945fed9-c1da-ee11-8445-005056a12c84.pdf	3_3_GEVELAANZICHTEN_20240304_pdf
2023-11-10	44e8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84	5488-DO_401V_4e_pdf 44e8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	5488-DO_401V_4e_pdf
2023-11-10	58e8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84	5488-DO_W1V_Wanden_pdf 58e8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	5488-DO_W1V_Wanden_pdf
2023-11-10	75e8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84	Planschade_bijlage3_pdf 75e8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	Planschade_bijlage3_pdf
2023-11-10	2de8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84	5488-DO_101V_1e_pdf 2de8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	5488-DO_101V_1e_pdf
2023-11-10	4be8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84	5488-DO_501V_5e_pdf 4be8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	5488-DO_501V_5e_pdf
2024-03-05	84153ee0-c1da-ee11-8445-005056a12c84	04_0252_ONTWERPBOEK_NIJVERHEIDSWEG33_pdf 84153ee0-c1da-ee11-8445-005056a12c84.pdf	04_0252_ONTWERPBOEK_NIJVERHEIDSWEG33_pdf
2024-03-05	1be57de6-c1da-ee11-8445-005056a12c84	RuimtelijkeOnderbouwing_2300499_r05b_pdf 1be57de6-c1da-ee11-8445-005056a12c84.pdf	RuimtelijkeOnderbouwing_2300499_r05b_pdf
2023-11-10	bf8db5fb-f27f-ee11-8440-005056a12c84	0252_Woongebouw met commerciële plint bf8db5fb-f27f-ee11-8440-005056a12c84.PDF	0252_Woongebouw met commerciële plint aanvraagformulier

2024-01-16	3a98cad8-69b4-ee11-8442-005056a12c84	00499_AERIUS_Aanlegfase_RRvgkYkvnDwh_pdf 3a98cad8-69b4-ee11-8442-005056a12c84.pdf	00499_AERIUS_Aanlegfase_RRvgkYkvnDwh_pdf
2023-11-10	8b8db5fb-f27f-ee11-8440-005056a12c84	2300504r04_Brandveiligheid_231109_pdf 8b8db5fb-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	2300504r04_Brandveiligheid_231109_pdf
2023-11-10	8ce8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84	Onderzoek_GPR10723_Rapportage_VO_pdf 8ce8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	Onderzoek_GPR10723_Rapportage_VO_pdf
2024-03-05	8eedd0d1-c1da-ee11-8445-005056a12c84	3_1_SITUATIE_20240208_pdf 8eedd0d1-c1da-ee11-8445-005056a12c84.pdf	3_1_SITUATIE_20240208_pdf
2024-02-06	c35bad4a-fac4-ee11-8443-005056a12c84	23_727-001_concept_pdf c35bad4a-fac4-ee11-8443-005056a12c84.pdf	23_727-001_concept_pdf werkopzet afperkend bodemonderzoek
2023-11-10	e0396cf5-f27f-ee11-8440-005056a12c84	BER_TREEVISION_06092023_pdf e0396cf5-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	BER_TREEVISION_06092023_pdf
2024-02-06	bc5bad4a-fac4-ee11-8443-005056a12c84	23_727-_BP_AANV_pdf bc5bad4a-fac4-ee11-8443-005056a12c84.pdf	23_727-_BP_AANV_pdf boorpaal afperkend onderzoek
2023-11-10	36b8e0e8-f27f-ee11-8440-005056a12c84	5488-DO_001V_BG_pdf 36b8e0e8-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	5488-DO_001V_BG_pdf
2024-03-05	c045fed9-c1da-ee11-8445-005056a12c84	3_7_RIOLERING_20240116_pdf c045fed9-c1da-ee11-8445-005056a12c84.pdf	3_7_RIOLERING_20240116_pdf
2024-03-05	8dedd0d1-c1da-ee11-8445-005056a12c84	documentenlijst_Omgevingsvergunning_20240304_pdf 8dedd0d1-c1da-ee11-8445-005056a12c84.pdf	documentenlijst_Omgevingsvergunning_20240304_pdf
2023-11-10	6ee8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84	Planschade_bijlage2_pdf 6ee8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	Planschade_bijlage2_pdf
2023-11-10	7ae8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84	Planschaderisicoanalyse_20230831_pdf 7ae8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	Planschaderisicoanalyse_20230831_pdf
2023-11-10	3fe8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84	5488-DO_301V_3e_pdf 3fe8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	5488-DO_301V_3e_pdf
2024-03-05	7f153ee0-c1da-ee11-8445-005056a12c84	Milieuzonering_2300499_r03b_pdf 7f153ee0-c1da-ee11-8445-005056a12c84.pdf	Milieuzonering_2300499_r03b_pdf
2024-03-05	68153ee0-c1da-ee11-8445-005056a12c84	ExterneVeiligheid_2300499r01b_240124_pdf 68153ee0-c1da-ee11-8445-005056a12c84.pdf	ExterneVeiligheid_2300499r01b_240124_pdf
2024-03-05	5a153ee0-c1da-ee11-8445-005056a12c84	akoestischOnderzoek_2300499_r02b_240227_pdf 5a153ee0-c1da-ee11-8445-005056a12c84.pdf	estischOnderzoek_2300499_r02b_240227_pdf
2024-01-16	6398cad8-69b4-ee11-8442-	Samenvatting_web_overklauterbaarheid_pdf 6398cad8-69b4-	Samenvatting_web_overklauterbaarheid_pdf

	005056a12c84	ee11-8442-005056a12c84.pdf	
2024-03-05	73153ee0-c1da-ee11-8445-005056a12c84	MER_Aanmeldnotitie_2300499_r04b_pdf 73153ee0-c1da-ee11-8445-005056a12c84.pdf	MER_Aanmeldnotitie_2300499_r04b_pdf
2024-03-05	b545fed9-c1da-ee11-8445-005056a12c84	3_6_THEMAKAARTEN_20240214_pdf b545fed9-c1da-ee11-8445-005056a12c84.pdf	3_6_THEMAKAARTEN_20240214_pdf
2024-03-05	47153ee0-c1da-ee11-8445-005056a12c84	3_2_PLATTEGRONDEN_20230206_V2_pdf 47153ee0-c1da-ee11-8445-005056a12c84.pdf	3_2_PLATTEGRONDEN_20230206_V2_pdf
2023-11-10	35b8e0e8-f27f-ee11-8440-005056a12c84	1_Constructief_uitgangspuntenrapport_pdf 35b8e0e8-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	1_Constructief_uitgangspuntenrapport_pdf
2024-01-16	5e98cad8-69b4-ee11-8442-005056a12c84	kwaliteitsverklaringen_IsolatieSchil_incl-Bijlagen_pdf 5e98cad8-69b4-ee11-8442-005056a12c84.pdf	kwaliteitsverklaringen_IsolatieSchil_incl-Bijlagen_pdf
2023-11-10	b88db5fb-f27f-ee11-8440-005056a12c84	110_0252_-_kleur-_en_materialenstaat_pdf b88db5fb-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	110_0252_-_kleur-_en_materialenstaat_pdf
2024-01-16	5498cad8-69b4-ee11-8442-005056a12c84	Gelijkwaardigheid-Bergingen_20231218_pdf 5498cad8-69b4-ee11-8442-005056a12c84.pdf	Gelijkwaardigheid-Bergingen_20231218_pdf
2023-11-10	50e8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84	5488-DO_E001V_EBG_pdf 50e8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	5488-DO_E001V_EBG_pdf
2024-03-05	97edd0d1-c1da-ee11-8445-005056a12c84	24_704-002_Bodemonderzoek_Afperkend_pdf 97edd0d1-c1da-ee11-8445-005056a12c84.pdf	24_704-002_Bodemonderzoek_Afperkend_pdf
2023-11-10	69e8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84	Planschade_bijlage1_pdf 69e8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	Planschade_bijlage1_pdf
2024-02-06	6b698918-fec4-ee11-8443-005056a12c84	_MPG-berekening_optimalisatie_totaal_pdf 6b698918-fec4-ee11-8443-005056a12c84.pdf	_MPG-berekening_optimalisatie_totaal_pdf
2024-03-05	4c153ee0-c1da-ee11-8445-005056a12c84	3_4_DOORSNEDEN_20230206_V2_pdf 4c153ee0-c1da-ee11-8445-005056a12c84.pdf	3_4_DOORSNEDEN_20230206_V2_pdf
2024-01-16	4098cad8-69b4-ee11-8442-005056a12c84	499_AERIUS_Gebruiksfase_S5eKSBirEaB8_pdf 4098cad8-69b4-ee11-8442-005056a12c84.pdf	499_AERIUS_Gebruiksfase_S5eKSBirEaB8_pdf
2023-11-10	3fb8e0e8-f27f-ee11-8440-005056a12c84	23_727_VerkennendBodemonderzoek_pdf 3fb8e0e8-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	23_727_VerkennendBodemonderzoek_pdf
2023-11-10	c68db5fb-f27f-ee11-8440-005056a12c84	0252_Woongebouw met commerciële plint c68db5fb-f27f-ee11-8440-005056a12c84.PDF	0252_Woongebouw met commerciële plint
2024-01-16	6d98cad8-69b4-ee11-8442-005056a12c84	Verklaring-2013-drukwerk_HR_pdf 6d98cad8-69b4-ee11-8442-005056a12c84.pdf	Verklaring-2013-drukwerk_HR_pdf

2023-11-10	38e8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84	5488-DO_201V_2e_pdf 38e8e4ee-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	5488-DO_201V_2e_pdf
2024-02-06	d35bad4a-fac4-ee11-8443-005056a12c84	ongebouw_met_doorgevoerde_correcties_pdf d35bad4a-fac4-ee11-8443-005056a12c84.pdf	ongebouw_met_doorgevoerde_correcties_pdf MPR berekening rapportage
2024-02-06	d85bad4a-fac4-ee11-8443-005056a12c84	anelen_obv_daktekening-optimalisatie_pdf d85bad4a-fac4-ee11-8443-005056a12c84.pdf	anelen_obv_daktekening-optimalisatie_pdf MPR
2024-02-06	c0191a44-fac4-ee11-8443-005056a12c84	natuurinclusief_NIJVERHEIDSWEG33_gecomprimeerd_pdf c0191a44-fac4-ee11-8443-005056a12c84.pdf	Natuurinclusief_NIJVERHEIDSWEG33_gecomprimeerd_pdf
2023-11-29	28a8dc01-d08d-ee11-8441-005056a12c84	8179115_1701156509528_5632_QS_Nijverheidsweg_Noord_33_Amersfoort 28a8dc01-d08d-ee11-8441-005056a12c84.pdf	8179115_1701156509528_5632_QS_Nijverheidsweg_Noord_33_Amersfoort Quickscan
2024-01-16	4798cad8-69b4-ee11-8442-005056a12c84	2300499_r02a_231222_Geluid_pdf 4798cad8-69b4-ee11-8442-005056a12c84.pdf	2300499_r02a_231222_Geluid_pdf
2023-11-10	ec396cf5-f27f-ee11-8440-005056a12c84	2300504r02_BENG-WONEN_231109_pdf ec396cf5-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	2300504r02_BENG-WONEN_231109_pdf
2023-11-10	818db5fb-f27f-ee11-8440-005056a12c84	2300504r03_BENG-WERKEN_231109_pdf 818db5fb-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	2300504r03_BENG-WERKEN_231109_pdf
2023-11-13	a5ed8cfb-fb81-ee11-8440-005056a12c84	GeluidWarmtepompen_2300504_n01_231110 a5ed8cfb-fb81-ee11-8440-005056a12c84.pdf	GeluidWarmtepompen_2300504_n01_231110
2023-11-10	b28db5fb-f27f-ee11-8440-005056a12c84	52_ChecklistVeiligOnderhoud_20231110_pdf b28db5fb-f27f-ee11-8440-005056a12c84.pdf	52_ChecklistVeiligOnderhoud_20231110_pdf
2024-02-06	dd5bad4a-fac4-ee11-8443-005056a12c84	-panelen_o_b_v_herziene_daktekening_pdf dd5bad4a-fac4-ee11-8443-005056a12c84.pdf	-panelen_o_b_v_herziene_daktekening_pdf

BIJLAGE III: Beroep instellen

Belanghebbenden¹ die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen hiertegen beroep instellen. Dit kunt u doen door binnen zes weken na het ter inzage leggen van dit besluit een beroepschrift in te dienen. 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 beroep instelt
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 (gronden)
- Uw handtekening

U richt uw beroepschrift aan:

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

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

Voor de behandeling van een beroepschrift moet u griffierecht betalen. De medewerkers van de rechtbank kunnen u hierover meer informatie geven. Zij zijn bereikbaar via het telefoonnummer (030) 223 35 00.

Voorlopige voorziening

De vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Heeft u er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Rechtbank Midden-Nederland. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Ook 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.

¹ In principe staat het beroep alleen open voor belanghebbenden die tijdig hun zienswijze hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

BESLUIT

Hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting volgens de Wet geluidhinder voor 15 woningen (appartementen/maisonnettes) aan de Nijverheidsweg Noord 31/33

Het college is voornemens om een omgevingsvergunning in verband met planologisch afwijkend gebruik als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo te nemen over de herontwikkeling aan de Nijverheidsweg-Noord 31/33 ten behoeve van woningbouw met commerciële plint. Onderdeel van dit plan is om een woongebouw te realiseren voor 20 woningen. De geplande appartementen/maisonnettes liggen binnen de geluidszones van de Amsterdamseweg, Brabantstraat, Geldersestraat, Limburgsestraat en de Nijverheidsweg-Noord. De Wet geluidhinder schrijft voor dat moet worden onderzocht in hoeverre de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de geplande woningen. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Geldersestraat en de Nijverheidsweg-Noord, hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Ten gevolge van alle overige gezondeerde wegen zal de geluidbelasting lager zijn dan de voorkeurswaarde. Het akoestisch onderzoek maakt deel uit van dit besluit.

Indien in een stedelijk gebied de voorkeursgrenswaarde voor nieuwbouw, gelegen in de zone van een verkeersweg, wordt overschreden en de geluidsbelasting redelijkerwijs niet kan worden teruggebracht, kan een ontheffing tot een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB worden verleend, een zogenaamde hogere waarde.

De geluidbelasting op de zuidwest gevel ligt ten gevolge van de Nijverheidsweg-Noord hoger dan de maximale te ontheffen waarde van 63 dB. De zuidwest gevel zou daarom doof uitgevoerd moeten worden. Doordat deze gevel delen bevat die geopend kunnen worden (toegang naar buitenruimte) zijn aanvullende gevelmaatregelen nodig om de geluidbelasting bij de te openen delen te verlagen tot 63 dB of lager.

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

De gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek op de gevels als gevolg van verkeerslawaaï bedraagt ter plaatse van de te openen delen in de gevel 69 dB. Hiermee wordt voldaan aan de 'Geluidsnota Amersfoort Wet Geluidhinder'. In de betreffende nota staat de voorwaarde dat er sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting indien de cumulatieve geluidsbelasting L_{cum} niet hoger is dan 70 dB.

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

Tabel 1 Hogere waarden Nijverheidsweg Noord 31/33 eerste tot en met de vierde verdieping

Appartement nummer (zie fig. 1 t/ 5)	Maximaal te verlenen hogere waarde (dB) t.g.v. De Geldersestraat	Aanvullende voorwaarden
Eerste verdieping, hoogte 7 m		
5 (no gevel)	50 dB	
5 (zw gevel)	50 dB	
5 (zo gevel)	55 dB	
Tweede verdieping, hoogte 10 m		
5 (no gevel)	50 dB	
Derde verdieping, hoogte 13 m plus vierde verdieping, hoogte 16 m vormen samen 5 maisonnettes		
5 (no gevel) (13 meter)	50 dB	
5 (zw gevel) (16 meter)	50 dB	
Appartement nummer (zie fig. 1 t/m 5)	Maximaal te verlenen hogere waarde (dB) t.g.v. Nijverheidsweg Noord	Aanvullende voorwaarden
Eerste verdieping, hoogte 7 m		
1 (nw gevel)	62 dB	
1 (zw gevel)	63 dB	Loggia 63 dB, overige geveldelen doof
2 (zw gevel)	63 dB	Loggia 63 dB, overige geveldelen doof
3 (zw gevel)	63 dB	Loggia 63 dB, overige geveldelen doof
4 (zw gevel)	63 dB	Loggia 63 dB, overige geveldelen doof
5 (zo gevel)	61 dB	
5 (zw gevel)	63 dB	Loggia 63 dB, overige geveldelen doof

Tweede verdieping, hoogte 10 m		
1 (nw gevel)	59 dB	
1 (zw gevel)	62 dB	
2 (zw gevel)	62 dB	
3 (zw gevel)	62 dB	
4 (zw gevel)	62 dB	
5 (zw gevel)	62 dB	
5 (zo gevel)	59 dB	
Derde verdieping, hoogte 13 m plus vierde verdieping, hoogte 16 m vormen samen 5 maisonnettes		
1 (nw gevel)	61 dB	
1 (zw gevel)	63 dB	
2 (zw gevel)	63 dB	
3 (zw gevel)	63 dB	
4 (zw gevel)	63 dB	
5 (zw gevel)	63 dB	
5 (zo gevel)	54 dB	

Figuur 1 Plattegronden geplande woningen



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde en vierde verdieping bestaan uit 5 maisonnettes



Het ontwerp-besluit ten behoeve van de vaststelling van de hogere waarden heeft gedurende een termijn van zes weken, ingaande op 2 mei 2024 ter inzage gelegen. Tijdens die periode kon degene wiens belang rechtstreeks bij dit besluit betrokken is, ingevolge afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 110c, lid 2 van de Wet geluidhinder, bij burgemeester en wethouders schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen kenbaar maken.

Vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 19 maart 2024.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

N.W. Kamphorst

de burgemeester,

L.M.M. Bolsius

Bijlagen :

- Formulier t.b.v. de hogere waarde procedure
- Akoestisch onderzoek:
Woonontwikkeling Nijverheidsweg-Noord 31/33, akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Wegverkeerslawaaai, kenmerk 2300499.r02b, datum 27 februari 2024 uitgevoerd door SPA WNP ingenieurs.
Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Formulier hogere grenswaarden

1. Naam van het plan

Woonontwikkeling Nijverheidsweg-Noord 31/33 in Amersfoort

2. Omschrijving van het plan

Het realiseren van een woongebouw bij de kruising Nijverheidsweg-Noord/ Geldersestraat in Amersfoort.

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	Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein e.o. en snelwegen' (vastgesteld 9 december 2014)
Bestemming volgens vigerend plan	Bedrijventerrein - 1 met functieaanduiding 'bedrijfswoning'
Naam in voorbereiding zijnde bestemmingsplan	Niet van toepassing
Bestemming volgens in voorbereiding zijnde bestemmingsplan	Niet van toepassing

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	Woonontwikkeling Nijverheidsweg-Noord 33 in Amersfoort Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Wegverkeerslawaaï
Numero of kenmerk	Rapport 2300499.r02
Datum	27 februari 2024
Opgesteld door	SPA WNP Ingenieurs

Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij dit formulier gevoegd.

7. Vast te stellen hogere waarde(n)

Tabel 1 Hogere waarden Nijverheidsweg Noord 33 eerste tot en met de vierde verdieping

Appartement nummer (zie fig. 1 t/ 5)	Maximaal te verlenen hogere waarde (dB) t.g.v. De Geldersestraat	Aanvullende voorwaarden
Eerste verdieping, hoogte 7 m		
5 (no gevel)	50 dB	
5 (zw gevel)	50 dB	
5 (zo gevel)	55 dB	
Tweede verdieping, hoogte 10 m		
5 (no gevel)	50 dB	
Derde verdieping, hoogte 13 m plus vierde verdieping, hoogte 16 m vormen samen 5 maisonnettes		
5 (no gevel) (13 meter)	50 dB	
5 (zw gevel) (16 meter)	50 dB	
Appartement nummer (zie fig. 1 t/m 5)		
Maximaal te verlenen hogere waarde (dB) t.g.v. Nijverheidsweg Noord		
Eerste verdieping, hoogte 7 m		
1 (nw gevel)	62 dB	
1 (zw gevel)	63 dB	Loggia 63 dB, overige geveldelen doof
2 (zw gevel)	63 dB	Loggia 63 dB, overige geveldelen doof
3 (zw gevel)	63 dB	Loggia 63 dB, overige geveldelen doof
4 (zw gevel)	63 dB	Loggia 63 dB, overige geveldelen doof
5 (zo gevel)	61 dB	
5 (zw gevel)	63 dB	Loggia 63 dB, overige geveldelen doof

Tweede verdieping, hoogte 10 m		
1 (nw gevel)	59 dB	
1 (zw gevel)	62 dB	
2 (zw gevel)	62 dB	
3 (zw gevel)	62 dB	
4 (zw gevel)	62 dB	
5 (zw gevel)	62 dB	
5 (zo gevel)	59 dB	
Derde verdieping, hoogte 13 m <u>plus</u> vierde verdieping, hoogte 16 m vormen samen 5 maisonnettes		
1 (nw gevel)	61 dB	
1 (zw gevel)	63 dB	
2 (zw gevel)	63 dB	
3 (zw gevel)	63 dB	
4 (zw gevel)	63 dB	
5 (zw gevel)	63 dB	
5 (zo gevel)	54 dB	

Eventuele toelichting:

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):
Bronmaatregelen bij wegverkeer worden op basis van de Geluidnota gemeente Amersfoort alleen overwogen als er meer dan 20 nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zijn waar de voorkeurswaarde wordt overschreden. In onderhavige plan worden bij minder dan 20 woningen de voorkeurswaarde overschreden.

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):
 1. een geluidscherm op de terreingrens van het bouwplan
 2. de afstand tussen de wegen en het nieuwe woongebouw te vergroten Geluidschermen zijn in deze Binnenstedelijke situatie, waar de gebouwen dicht op de weg staan, geen optie. Om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeurswaarde zouden hoge schermen nodig zijn. Daarbij zorgen de schermen voor het nieuwe woongebouw voor problemen, in verband met de bereikbaarheid van dit gebouw. Een dergelijk scherm is in deze situatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit financieel oogpunt niet reëel. Het nieuwe woongebouw kan binnen het plangebied niet op een relevant ruimere afstand van de wegen gerealiseerd worden, waardoor voldaan kan worden aan de voorkeurswaarde.

8.3. Gevelmaatregelen

- ☒ De volgende gevelmaatregelen worden getroffen:
- ☐ De realisatieplanning van de gevelmaatregelen is als volgt:
- ☐ Gevelmaatregelen zijn niet nodig omdat:
 De geluid belaste gevels worden voorzien van loggia's
 In het huidige ontwerp is ter plaatste van de zuidwestgevel van de eerste verdieping bij iedere woning een loggia opgenomen. De tweede verdieping is voorzien van een terrasgevel. Aan de noordoostzijde heeft het gebouw een galerij. Dit betekent dat indien:
 - het plafond van de loggia's van de eerste verdieping voorzien wordt van sterk geluidabsorberend materiaal, de geluidbelasting op de gevels binnen de loggia's gereduceerd worden met 2 dB. Hierdoor wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet meer overschreden ter plaatse van de loggia's. Op de gevels naast de loggia's blijft de geluidbelasting hoger dan 63 dB;
 - de plafonds van alle galerijen aan de noordoostzijde ter plaatse van de appartementen worden voorzien van sterk geluidabsorberend materiaal. Ook hier worden de geluidbelastingen op de gevels gereduceerd met 2 dB. Hierdoor wordt de gehele noordoostgevel geluidluw.

8.4. Motivatie van de maatregelenkeuze

--

9. Geluidsbeleid

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

--

10. Toegevoegde bijlagen

1. Akoestisch onderzoek (verplicht)