



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

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen 'Roerstraat 28 - 30'

Beslispunten

De raad besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen twee aaneengebouwde woningen op de percelen Roerstraat 28 en 30;
2. De onder beslispunt 1 bedoelde ontwerpverklaring als definitief aan te merken indien er geen zienswijzen zijn ingediend;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

De initiatiefnemer heeft in 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 2 grondgebonden woningen. Uw raad heeft na twee commissievergaderingen op [4 juli 2023](#) het raadsvoorstel voor het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen verworpen. Vervolgens heeft het college de omgevingsvergunning moeten weigeren ([publicatie Gemeentebld d.d. 24 juli 2023](#)). Tegen de weigering loopt nog een beroepsprocedure.

De initiatiefnemer heeft gekozen om het bouwplan aan te passen en met het plan in overleg te gaan met omwonenden. Op verzoek van de omwonenden is de ontwerpstyl en daarmee het volume van de woningen aangepast die volgens bewoners beter aansluit bij de jaren 30 styl van de woningen in de directe omgeving. ook zijn de woningen in de rooilijn van de woningen aan de Roerstraat geplaatst. het voorliggende bouwplan heeft draagvlak bij de omwonenden. De omwonenden hebben aan de initiatiefnemer laten weten dat zij zich niet langer zullen verzetten tegen het bouwplan, mits de plannen niet wezenlijk wijzigingen ten opzichte van het bouwplan dat hen in september 2023 is voorgelegd.

Op 8 december 2023 is door een initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van twee grondgebonden woningen aan de Roerstraat 28 en 30 (kadastraal bekend onder sectie D, nummers 6815 en 6816). De gemeenteraad is via een [collegebericht](#) op de hoogte gebracht van de aanvraag omgevingsvergunning. De initiatiefnemer is van plan om het bestaande, L-vormige éénlaags bedrijfsgebouw aan de Roerstraat 28 en het bijbehorende bouwwerken op het achtererf van de Roerstraat 36 te slopen. Daarvoor in de plaats worden twee nieuwe, grondgebonden woningen gerealiseerd. De kadastrale percelen worden hiertoe gesplitst.



Figuur links: bestaande situatie



Figuur rechts: nieuwe situatie

Op de percelen aan de Roerstraat 28 en 30 is het bestemmingsplan Soesterkwartier van toepassing. De bestemming van de Roerstraat 28 is 'gemengd-1' en van Roerstraat 36 'wonen-1'. Het realiseren van twee aaneengebouwde, grondgebonden woningen is volgens het geldende bestemmingsplan op deze plek niet toegestaan.

Om dit plan mogelijk te maken dient een omgevingsvergunningprocedure op grond van een uitgebreide Wabo procedure artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo te worden doorlopen. Ten behoeve van deze procedure is bijgaande ruimtelijke onderbouwing opgesteld en moet door de raad een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven.

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 Roerstraat is ingediend vóór 1 januari 2024.

Beoogd effect

Het starten van de benodigde planologische procedure door het afgeven van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van de twee nieuwe woningen aan de Roerstraat.

Argumenten

1.1 De realisatie van de twee grondgebonden woningen aan de Roerstraat 28 en 30 is passend op deze locatie.

Ter plaatse van de Roerstraat was het kantoor van aannemersbedrijf van de initiatiefnemer gevestigd. Dit kantoor staat inmiddels leeg omdat het aannemersbedrijf naar een andere locatie binnen de gemeente Amersfoort is verhuisd. Volgens het geldende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Gemengd - 1'. Ter plaatse van deze bestemming zijn onder meer algemene detailhandelsdoeleinden, administratieve, financiële, zakelijke en publieksgerichte dienstverlening, bedrijven uit milieucategorie 1 en is wonen uitsluitend op de verdieping toegestaan. Met het toevoegen van twee grondgebonden woningen wordt een woonfunctie mogelijk gemaakt en komt de gemengde functie te vervallen. Dit komt ten goede van het woon- en leefklimaat. Bovendien is het toevoegen van een nieuwe woonfunctie ten behoeve van twee nieuwe grondgebonden woningen op deze plek passend, aangezien de woonfunctie nu ook al domineert in de directe woonomgeving.

1.2 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.

1.3 Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan, is de ruimtelijke onderbouwing 'Roerstraat 28-30' 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.

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.

2.2 Er worden geen zienswijzen ingediend.

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.

3.1 Er is geen exploitatieplan nodig.

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

Kanttekeningen

1.1 Er worden bomen gekapt.

Om het bouwplan te kunnen realiseren worden 4 bomen gekapt, waarvan 3 kapvergunningsplichtig zijn. De te verwijderen bomen in het plangebied behoren niet tot de Gemeentelijke of Monumentale bomen en zijn in een redelijke tot slechte conditie. De grote cypres in de voortuin heeft zeer beperkte groeimogelijkheden in verband met de aanwezigheid van tegelverharding en ondergrondse kabels en leidingen in de openbare weg. Daarnaast bestaat er een kans dat de wortels in de toekomst onvoldoende grip hebben waardoor de boom in een periode van 5-10 jaar mogelijk kan omvallen. De overige te verwijderen bomen hebben enkele afgebroken en dode takken waarvan de stammen tevens zijn begroeid met klimop. In het kader van het gemeentelijke groencompensatiebeleid worden 3 nieuwe bomen en een haag op dat perceel aangeplant. Daarnaast worden de garages als compensatie voorzien van een sedumdak.

Duurzaamheid

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

Financiën

Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten (artikel 6.24, lid 1 van de Wro). Met deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten in verband met het project verzekerd. Daarmee bestaat er voor de gemeente ook geen verplichting om op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wro een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Risicoparagraaf

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

Communicatieboodschap

Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor het realiseren van de twee aangegebouwde, grondgebonden woningen op de percelen aan de Roerstraat 28 en 30, is een uitgebreide vergunningprocedure noodzakelijk. Het plan past namelijk niet in het

bestemmingsplan. Omdat het plan wel goed past bij de omgeving, vraagt het college de gemeenteraad om het plan mogelijk te maken door een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Na dit besluit liggen de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zes weken ter inzage. Als er geen zienswijzen zijn, wordt de vergunning verleend. Als er wel zienswijzen zijn, legt het college in een voorstel aan de gemeenteraad voor hoe hiermee om te gaan.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

Nadat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad bij de eerdere aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van twee woningen in 2023 niet heeft afgegeven, heeft de initiatiefnemer het bouwplan aangepast. De initiatiefnemer heeft het aangepaste bouwplan met de omwonenden gedeeld en besproken. Op veler verzoek en wensen vanuit de omwonenden hebben de woningen nu de typische jaren 30 stijl die aansluit bij de omgeving. Eveneens zijn de woningen op verzoek van de omwonenden in lijn gebracht met de rooilijn van de Roerstraat. Al met al stuit het bouwplan op draagvlak binnen de bewonersgroep. De bewonersgroep heeft aan de initiatiefnemer laten weten dat zij zich niet langer zullen verzetten tegen het bouwplan, mits de plannen niet wezenlijk wijzigingen ten opzichte van het bouwplan dat hen in september 2023 is voorgelegd.

Vervolgstappen

Na de besluitvorming door de raad wordt 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. Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de omgevingsvergunning voor het realiseren van twee aaneengebouwde woningen verleend.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester

Bijlage(n):

- Ruimtelijke onderbouwing Roerstraat 28-30;
- Concept-omgevingsvergunning Roerstraat 28-30.



RAADSBESLUIT

Zaaknummer 1861426

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 de realisatie van twee aaneengebouwde woningen op de percelen Roerstraat 28 en 30;
2. de ontwerp-omgevingsvergunning samen met de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
3. de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend;
4. geen exploitatieplan, als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 april 2024

de griffier

de voorzitter



ONTWERP **OMGEVINGSVERGUNNING**

Datum : 25-04-2024

Nummer : CLZ-00007796

OLO Nummer : OLO 8252453

Project : Het bouwen van twee woningen en kappen van drie bomen

Plaatselijk bekend : Roerstraat 28 en 30, 3812 EX Amersfoort

Kadastraal bekend : Gemeente Amersfoort, Sectie D, Nummer 6815 en 6816

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)
- Het vellen van een houtopstand (artikel 2.2, lid 1 onder g Wabo en artikel 2.18 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 niet voldoet, maar dat daarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

Ontwerpbesluit

Gelet op bovenstaande hebben burgemeester en wethouders het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van twee woningen en kappen van drie bomen.

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunde activiteiten worden uitgevoerd volgens de documenten die bij deze omgevingsvergunning horen (bijlage: 'Bijbehorende documenten/ digitale bestanden');
2. Aan deze omgevingsvergunning is een parkeereis gesteld van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Daar moet u zich altijd aan houden. Dit betekent dat de parkeerplaatsen beschikbaar en toegankelijk moeten zijn en blijven. Zijn ze dat nog niet? Dan moet u dit zo snel mogelijk in orde maken;

3. De uitwendige scheidingsconstructie van de garage en de woning, parallel aan het naastgelegen perceel, dient een minimale WBDBO te hebben van 30 minuten. In het geval van de zijgevels van de woning kan hiervan afgeweken worden indien aangetoond kan worden dat er geen sprake is van brandoverslag door middel van een brandoverslagberekening, bepaald volgens de NEN 6068.
4. U heeft recentelijk in uw bouwplan de installatie van een bodemwarmtepomp opgenomen. Voor het aanleggen van een gesloten bodemenergiesysteem dient vergunningsaanvraag ingediend te worden. De gegevens en bescheiden (o.a. technische gegevens van het systeem) dienen te worden aangeleverd. Het systeem heeft een bodemzijdig vermogen van meer dan 70 kW conform de aangeleverde BENG berekening, dit maakt dat er een vergunningsplicht geldt.
5. Voor het ventilatiesysteem moeten de inregelrapporten ter beoordeling bij het bouwtoezicht worden ingediend;
6. De hoogtemaatvoering ten opzichte van NAP dient voor de start van de werkzaamheden met bouwtoezicht te worden overlegd;
7. Het bouwterrein moet in overleg met bouwtoezicht worden afgezet;
8. Uiterlijk 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een (bouw- en sloop) veiligheidsplan conform het Bouwbesluit te worden aangeleverd. Hierin moet aandacht zijn besteed aan: BLVC: Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie;
9. Drie weken voordat u met de werkzaamheden begint levert u ter toetsing een NGE-onderzoeksrapport aan waaruit blijkt dat het rood gekleurde plangebied (niet vrijgegeven) op tekening EU22-272-TEK-02-Vrijgavetekening kan worden vrijgegeven. Het onderzoek moet door een gecertificeerd opsporingsbureau zijn uitgevoerd en wordt aangeleverd op nge@amersfoort.nl;
10. Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau worden ingediend:
 - Een ontgravingsplan met berekeningen en uitwerkingen van de eventueel noodzakelijke grondkerende constructies en bemalingen (een ontgraving groter dan het natuurlijk talud van de grondslag is niet toegestaan). In geval van bemaling dienen de risico's voor de bebouwde omgeving zijn beschouwd.
 - Berekeningen en legplannen van de kanaalplaat vloeren, inclusief onderbouw van de schijfwerving en eventuele aanvullende maatregelen hiertoe.
 - Wanduitslagen (aanzichten) van de steenachtige binnenbladen en stabiliteitswanden.
 - Berekeningen, tekeningen en/of montageplannen van de houten (kap)constructie, inclusief uitwerkingen van de benodigde vernageling, koppelingen en schijfwerving.
 - Berekeningen en uitwerkingen van alle belangrijke verbindingen m.b.t. de samenhang en stabiliteit van de constructiedelen.
11. 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.
 - De gegevens uit het Dino loket zijn onvoldoende representatief voor de controle c.q. bepaling van de grondopbouw en/of het gronddraagvermogen t.p.v. de bouwlocatie. Hiertoe dienen nog geotechnische gegevens c.q. funderingsadvies te worden ingediend, ook t.b.v. de eventueel benodigde diepte van de grondverbetering.
12. Indien bij bodemverstoringe werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is diegene verplicht dit direct te melden. Officieel dient een melding te gebeuren bij de burgemeester van de betreffende gemeente of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In de praktijk is het eenvoudiger de melding te doen bij het Centrum voor Archeologie van de gemeente Amersfoort, tijdens kantooruren te bereiken via 033-463 77 97.
13. Met de werkzaamheden uit voorschrift 3, 8, 9, 10, en 11 mag u pas starten, nadat deze door ons zijn goedgekeurd;

Aandachtspunten

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. Ten minste vijf dagen voordat u start met de werkzaamheden dient u ons hiervan op de hoogte te stellen. Dit kan door het toezenden van de bij deze vergunning gevoegde verklaring 'Melden start activiteit', dan wel door contact op te nemen met de toezichthouder. De contactgegevens van de toezichthouder vindt u in de bijgevoegde brief;
2. 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;

Ten aanzien van de beoordeling van de BENG wijzen we u erop dat indien er geen vergunning wordt afgegeven voor de bodem warmtepomp er nog steeds voldaan moet worden aan de gestelde eisen vanuit het Bouwbesluit 2012, alternatieven om hieraan te voldoen zijn vergunningsplichtig tenzij dit een ondergeschikte wijziging op dit besluit betreft of de uit te voeren maatregelen vergunningsvrij zijn onder de omgevingswet.

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. Voor het slopen van de bestaande bebouwing dient u een sloopmelding te doen conform de bepalingen in het BBL (Besluit Bouwwerken leefomgeving). Hierin zal ook het asbestinventarisatie rapport beoordeeld worden, deze dient onderdeel te zijn van de melding.

We wijzen erop dat ook de bepalingen in voorschrift 12 uitgevoerd moeten worden voordat er gesloopt kan worden.

7. 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.
8. Voor het realiseren van de inritten in het openbaar gebied dient u een inritmelding te doen via de site van de gemeente Amersfoort. Enkel de gemeente mag werkzaamheden in het openbaar gebied uitvoeren.

Zienswijzen

Deze omgevingsvergunning wordt 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 wordt dit ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Meer informatie hierover is opgenomen in de bijlage 'Rechtsmiddelen bij dit besluit'.

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

 Digitaal ondertekend op 25-04-2024
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 bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo jo. 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 jo. artikel 2.12 Wabo)

- Het vellen van een houtopstand (artikel 2.2, lid 1 onder g Wabo jo. artikel 2.18 Wabo)

Het project is aangevraagd voor Roerstraat 28, 3812 EX Amersfoort in de wijk Soesterkwartier.

Het bouwen van een bouwwerk

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

Bestemmingsplan

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

Uit onze toetsing blijkt dat uw aanvraag niet voldoet aan de bouwregels/gebruiksregels van de bestemming 'Gemengd-1'.

Wij hebben daarom uw aanvraag behandeld als een aanvraag voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Onder 'Afwijken van het bestemmingsplan' leest u meer hierover.

Conclusie: Uw aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, maar wij hebben besloten hiervan af te wijken om uw aanvraag mogelijk te maken.

Bouwbesluit en Bouwverordening

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

Uit onze toetsing blijkt dat u aannemelijk hebt gemaakt dat uw plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening op voorwaarde dat er een vergunning voor de bodem warmtepomp wordt afgegeven en wordt voldaan aan de gestelde voorschriften.

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:

Toelichting

De aanvraag betreft het bouwen van twee woningen en het kappen van 3 bomen op de percelen Roerstraat 28. Het bouwperceel is gelegen in de bocht van de Roerstraat, tussen het bedrijfspand op nummer 28 en de woning (achtertuin) op het perceel Roerstraat 36.

In dit gebied zijn verbijzonderingen in bouwmassa gerelateerd aan de stedenbouwkundige setting en hiërarchie van de openbare ruimte. Daarnaast zijn hoekwoningen meestal zorgvuldig ontworpen, zodat ook de zijkant een "gezicht" naar de openbare ruimte heeft gekregen. Het gevelbeeld van de Roerstraat wijkt af van dit veel voorkomende beeld.

Beoordeling

De stadsbouwmeester is van oordeel dat het bouwen van twee woningen op het perceel Roerstraat 28, voorstelbaar is. De stadsbouwmeester geeft nog de aanbeveling mee om voor de platte daken een groen dak toe te passen.

Op grond van de ingediende gegevens is de stadsbouwmeester van oordeel dat het nu voorliggende plan, getoetst aan de gebiedscriteria voor “Tuinstedelijke bebouwing” paragraaf. 4.5 van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2017, voldoet

Conclusie
Aanvaardbaar

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.

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:

Motivering

Op het perceel Roerstraat 28-36 is het bestemmingsplan ‘Soesterkwartier’ van toepassing. Op nummer 28 is op grond van artikel 5 van de planregels de bestemming ‘Gemengd-1’. Op de begane grond zijn algemene detailhandelsdoeleinden, administratieve, financiële, zakelijke en publieksgerichte dienstverlening toegestaan en bedrijven die volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieucategorie 1. Op de verdiepingen is wonen toegestaan. Op nummer 36 is op grond van artikel 17 van de planregels de bestemming ‘Wonen-1’. Deze gronden zijn primair bestemd voor wonen.

Voorliggend principeplan voorziet in het realiseren van 2 woningen. Op grond van artikel 5.1 van de planregels is wonen op de begane grond niet toegestaan. Op grond van artikel 5.2.1 onder a en artikel 17.2.1 onder b van de planregels, zijn gebouwen/woningen alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Uit de tekening valt op te maken dat de woningen buiten bouwvlak worden gebouwd.

Daarmee is het bouwplan in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan. Omdat niet alleen de functie wordt gewijzigd op de begane grond, maar ook hoofdgebouw wordt gerealiseerd buiten het bouwvlak, kan een reguliere buitenplanse afwijkingsprocedure niet worden toegepast. Daarom is een uitgebreide buitenplanse afwijking (Wabo-Projectbesluit) ex artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist. Voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning is dat het bouwplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dit dient te blijken uit een ruimtelijke onderbouwing. Uit de van de omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dit het geval is.

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

Stikstofdepositie

Beoordeeld is of de aangevraagde activiteit significante effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. De gemeente heeft een onderzoek (Stikstofdepositie woningbouwprojecten Amersfoort, RHDHV d.d.29 november 2022 met kenmerk: BI8353-MI-NT-221129-133) laten uitvoeren om te bepalen voor welke woningbouwprojecten uitgesloten is dat dit een significante effecten op de Natura 200-gebieden tot gevolg heeft. Uit dit onderzoek is gebleken dat in Amersfoort de bouw tot 40 grondgebonden woningen/ 50 appartementen geen significante effecten heeft op Natura 2000-gebieden, de berekende stikstofneerslag is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Bodem

Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek (Roerstraat 28 Amersfoort, PJ Milieu bv, kenmerk: 22008601A, d.d. 14 maart 2022) uitgevoerd conform de geldende richtlijn. Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met kwik, lood, zink en PAK. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met zink. De

resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Er zijn geen beperkingen voor het verlenen van de vergunning.

Het vellen van een houtopstand

Uw aanvraag heeft betrekking op het kappen van 3 bomen en houtopstanden, omdat u met uw plan twee woningen wil toevoegen. Het aanwezige groen is in goede conditie en gedeeltelijk beeldbepalend.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 2.3 van de verordening fysieke leefomgeving Amersfoort (Ftoa). Hierin staat dat de gemeente een vergunning kan weigeren op grond van:

- a. de natuurwaarde van de houtopstand;
- b. de landschappelijke waarde van de houtopstand;
- c. de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpsschoon;
- d. de beeldbepalende waarde van de houtopstand;
- e. de cultuurhistorische waarde van de houtopstand;
- f. de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand;
- g. de boomwaarde van de houtopstand.

Wij hebben de bomen aan de hand van deze criteria beoordeeld en afgezet tegen uw belang om de bomen te kappen. Uw plan levert een bijdrage aan de woningbouwopgave, voorziet in groencompensatie en kent een inrichtingsplan.

Wij stellen daarom vast dat het aanwezige groen geen waarden vertegenwoordigt, zodanig dat wij de vergunning zouden moeten weigeren.

BIJLAGE II: RECHTSMIDDELEN

Wanneer u het niet eens bent met het voorgenomen besluit, dan kunt hierover uw zienswijze (reactie) naar voren brengen. Dit kunt u zowel mondeling als schriftelijk doen, gedurende de termijn (zes weken) dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt.

Schriftelijke zienswijzen

Het schriftelijk indienen van een zienswijze kan op 2 manieren:

- Een brief schrijven en deze - o.v.v. ontwerpbesluit Roerstraat 28 en 30 en dossiernummer CLZ-00007796 - per post verzenden naar:
Gemeente Amersfoort
Afdeling Stad en Ontwikkeling
t.a.v. mevrouw L.Hom
postbus 4000, 3800 EA Amersfoort
- Online formulier:
Op www.amersfoort.nl/plannen-procedure is bij de informatie over dit project een formulier te vinden waarmee u digitaal een zienswijze kunt indienen. Inloggen met DigiD is hierbij verplicht. Als u uw zienswijze digitaal indient, krijgt u een bevestiging via het e-mailadres dat u heeft ingevuld. Uw zienswijze komt automatisch bij de juiste afdeling terecht.

Mondelinge zienswijzen

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om mondeling een zienswijze kenbaar te maken. Hiervoor kunt u telefonisch contact opnemen met de mevrouw L. Hom via het telefoonnummer 14 033.

Afweging

Het college betreft de tijdig ingediende zienswijzen in de definitieve besluitvorming. Wanneer u tijdig een zienswijze heeft ingediend, krijgt u een bericht op het moment dat er een definitief besluit is genomen.

BIJLAGE III: BIJBEHORENDE DOCUMENTEN/DIGITALE BESTANDEN

Datum	naam	Documenttype	Omschrijving
08-12-2023	publiceerbareaanvraag.pdf	Formulier	aanvraagformulier
22-01-2024	details_A3.pdf	Tekening	Details
18-12-2023	ticipatieverslag_2023_geanonimiseerd.pdf	Documentatie	Participatieverslag 2023
23-02-2024	23-73_BENG-berekening_28.pdf	Rapport	Energiezuinigheid en milieu
18-12-2023	erstraat28-30planschaderisicoanalyse.pdf	Rapport	Planschaderisicoanalyse
18-12-2023	0307-15-T02_versie_1_december_2023.pdf	Documentatie	Ruimtelijke onderbouwing
23-02-2024	23-73_Milieuprestatieberekening_28.pdf	Berekeningen	Energiezuinigheid en milieu
23-02-2024	23-1251-01_21022024.pdf	Tekening	Aangepast bouwplan 23 feb 2024
08-12-2023	23-1251-02.pdf	Tekening	Situatietekening
19-02-2024	foto_dakpan.pdf	Foto	Gewijzigde dakpan
18-12-2023	Uitvoeringsplan_Roerstraat_28-36.pdf	Rapport	Uitvoeringsplan ecologie
18-12-2023	EU22-272-TEK-02-Vrijgavetekening.pdf	Tekening	Vrijgavetekening
27-02-2024	Bemonstering gevelstenen	Foto	Bemonstering gevelstenen
18-12-2023	22008601A_rapport.pdf	Rapport	Verkennd bodemonderzoek
23-02-2024	23-73_Bouwbesluitberekeningen_30.pdf	Berekeningen	Energiezuinigheid en milieu
22-01-2024	Kappen.pdf	Formulier	Aanvraagformulier kappen
23-02-2024	23-73_Bouwbesluitberekeningen_28.pdf	Berekeningen	Energiezuinigheid en milieu
12-03-2024	Vergunningencheck_Digitale_watertoets_in_null	Documentatie	Watertoets
23-02-2024	23-73_Milieuprestatieberekening_30.pdf	Berekeningen	Energiezuinigheid en milieu
18-12-2023	hikt_maken_Roerstraat_te_Amersfoort.pdf	Rapport	Plan van aanpak slopen bebouwing
18-12-2023	Rap2AmeRoe28.pdf	Rapport	Bomeninventarisatie
12-03-2024	2022-09-13Roerstraat28-30bijlagen	Rapport	Planschaderisicoanalyse bijlagen
12-03-2024	Logboek_-_Roerstraat_28-36_te_Amersfoort	Documentatie	Logboek ecologie
23-02-2024	23-73_BENG-berekening_30.pdf	Berekeningen	Energiezuinigheid en milieu
18-12-2023	QS_Roerstraat_te_Amersfoort.pdf	Rapport	Quickscan ecologie
17-01-2024	22-279_240116_const_berek_A.pdf	Berekeningen	Constructieberekeningen
17-01-2024	22-279_240116_cons_tek_A.pdf	Tekening	Constructietekeningen