

Raadsvoorstel



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Dijksterhuis
Aan Gemeenteraad

B&W- vergadering 9 juli 2024 Agenda Het Besluit 17 september 2024
Commissie 3 september 2024 Vastgesteld besluit 17 september 2024

Titel

Verklaring van geen bedenkingen Roerstraat 28-30

Beslispunten

De raad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze en de zienswijzennota 'Omgevingsvergunning Roerstraat 28-30' vast te stellen;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 2 woningen op de percelen Roerstraat 28 en 30;
3. Voor dit project geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Voor de percelen Roerstraat 28-30 is opnieuw een omgevingsvergunning gevraagd voor het realiseren van 2 grondgebonden woningen. Dit nadat uw raad op 4 juli 2023 heeft besloten om de verklaring van geen bedenkingen voor de in 2022 ingediende omgevingsvergunning te weigeren.

Uw gemeenteraad is via een [collegebericht \(2024-033\)](#) op de hoogte gebracht van de nieuwe aanvraag omgevingsvergunning. 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. Daarom moet een uitgebreide planologische procedure worden doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan, in dit geval een projectbesluit (artikel 2.12 lid onder a onder 3° van de Wabo). Ten behoeve van deze procedure is bijgaande ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Op 23 april 2024 heeft uw raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze heeft samen met de ontwerpvergunning en overige stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijze ingediend. In de bijgevoegde zienswijzennota is de zienswijze weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbesluit.

Beoogd effect

Met de verklaring van geen bedenkingen geeft uw raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het plan. Nadat het plan de hele procedure heeft doorlopen kunnen de 2 woningen worden gebouwd.

Argumenten

1.1 De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen

Opsteller : Loraine Hom
Zaaknummer : 1912314

De zienswijze is namens 7 adressen (hierna reclamanten) van de Lingestraat ingediend. De zienswijze heeft betrekking op het overschrijden van regels uit de welstandsnota, de bouwverordening en de bestemmingsregels. Daarnaast geven reclamanten aan dat er een bezonningsstudie ontbreekt, zijn er zorgen over de grondwaterpeil en is men van mening dat er een onjuist beeld wordt geschetst over het participatietraject van de nieuwe bouwplannen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen. In de nota zienswijze is de zienswijze en de beantwoording daarvan terug te lezen.

2.1 Het realiseren van woningen levert een positieve bijdrage aan de woningbouwopgave

Deze ontwikkeling levert een weliswaar beperkte maar toch positieve bijdrage aan de woningbouwopgave. Bovendien wordt met het toevoegen van twee grondgebonden woningen een woonfunctie mogelijk gemaakt en komt de gemengde functie te vervallen. Dit komt ten goede van het woon- en leefklimaat.

2.2 Het afgeven van de verklaring 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.

2.3 Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

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

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.

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 kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld. Dit levert mogelijk vertraging op in de uitvoering van het project.

Communicatieboodschap

Een initiatiefnemer wil een twee-onder-een-kapwoning bouwen op de percelen Roerstraat 28-30 en heeft een omgevingsvergunning aangevraagd. Om de woningen mogelijk te maken, is een uitgebreide vergunningprocedure noodzakelijk. Belanghebbenden hebben kunnen reageren op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Ondanks aangebrachte wijzigingen in het bouwplan is er alsnog één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is namens 7 adressen aan de Lingestraat ingediend. De zienswijze geeft geen aanleiding voor

het wijzigen van de ontwerp-omgevingsvergunning. Aan de raad wordt daarom gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven en de omgevingsvergunning te verlenen.

Participatie

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. In het participatieverslag heeft de initiatiefnemer vermeld dat er vanuit een aantal adressen wel opmerkingen zijn gemaakt over de rooilijn aan de achterzijde van de Roerstraat. Zij zien graag ook de rooilijn ook aan de achterzijde gelijk zien met die van de Roerstraat.

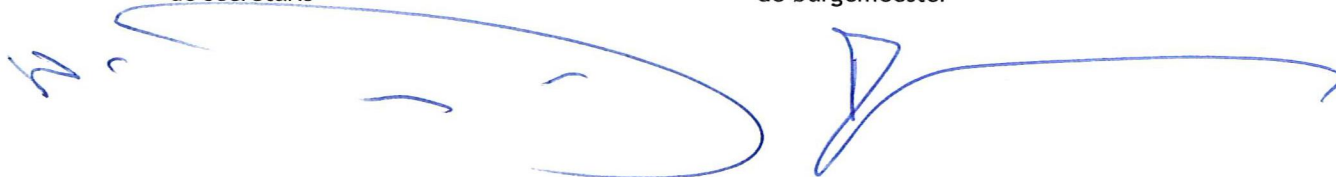
Vervolgstappen

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



RAADSBESLUIT

Zaaknummer 1912314

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juli 2024, afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze en de zienswijzennota 'Omgevingsvergunning Roerstraat 28-30' vast te stellen;
2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 2 woningen op de percelen Roerstraat 28 en 30;
3. voor dit project geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 september 2024

de griffier

de voorzitter



OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 08-10-2024

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

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 'Motivering Besluit' bij dit besluit.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten 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 scheidingsconstructies van de garage en de woning, parallel aan de naastgelegen percelen, dienen een minimale WBDBO te hebben van 30 minuten. In het geval van de zijgevels van de woning kan hiervan afgeweken worden indien door middel van een brandoverslagberekening conform NEN 6068 aangetoond kan worden dat er geen sprake is van brandoverslag naar een identiek maar spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens gelegen gebouw..
4. U heeft recentelijk in uw bouwplan de installatie van een bodemwarmtepomp opgenomen. Voor het aanleggen van een gesloten bodemenergiesysteem dient een 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:
 - a. 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.
 - b. Berekeningen en legplannen van de kanaalplaat vloeren, inclusief onderbouw van de schijfwerking en eventuele aanvullende maatregelen hiertoe.
 - c. Wanduitslagen (aanzichten) van de steenachtige binnenbladen en stabiliteitswanden.
 - d. Berekeningen, tekeningen en/of montageplannen van de houten (kap)constructie, inclusief uitwerkingen van de benodigde vernageling, koppelingen en schijfwerking.
 - e. 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.
 - a. 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 bodemversturende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is diegene verplicht dit direct te melden. Officieel dient een melding te gebeuren bij de burgemeester van de betreffende gemeente of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In de

praktijk is het eenvoudiger de melding te doen bij het Centrum voor Archeologie van de gemeente Amersfoort, tijdens kantooruren te bereiken via 033-463 77 97.

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. Minimaal vijf dagen voordat u met uw werkzaamheden begint, dient u dit per mail (vergunningenloket@amersfoort.nl) aan ons te laten weten. In de 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 tijde 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 tijde op verzoek van een toezichthouder ter inzage te worden gegeven;
3. Het werk wordt uitgevoerd met inachtneming van de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 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 9 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 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 2 mei 2024 gedurende zes weken (t/m 12 juni 2024) 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 Roerstraat 28 en 30, 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 08-10-2024

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 (achtertuintuin) 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 plan 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 het 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 significante effecten op de Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Uit dit onderzoek is gebleken dat in Amersfoort de bouw tot 40 grondgebonden woningen/ 50 appartementen geen significante effecten heeft op Natura 2000-gebieden, de berekende stikstofneerslag is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Bodem

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 (Floa). 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 dorpschoon;
- 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 voor het vellen van de houtopstand zouden moeten weigeren.

BIJLAGE II: BIJBEHORENDE DOCUMENTEN/DIGITALE BESTANDEN

Datum	naam	Documenttype	Omschrijving
08-12-2023	publiceerbareaanvraag.pdf	Formulier	aanvraagformulier
22-01-2024	details_A3_pdf	Tekening	Details (Detail 2 is vervallen)
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
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
17-09-2024	Zienswijzenota omgevingsvergunning Roerstraat 28 en 30	Nota	Zienswijzenota
23-04-2024	Schaduwstudie Roerstraat 28-30	Rapport	Schaduwstudie
02-10-2024	23-1251_01_241002.pdf	Tekening	Plattegronden, gevels en doorsneden
02-10-2024	Detail_2_241002	Tekening	Aangepast detail 2

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.