



Raadsvoorstel

Van	Burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder	Dijksterhuis
Aan	Gemeenteraad
B&W vergadering	10 september 2024
Commissie Omgeving	24 september 2024
Agenda Het Besluit	15 oktober 2024
Vastgesteld besluit	15 oktober 2024
Opsteller	N.J.M. Ludeking
Zaaknummer	1930459

Titel

Verklaring van geen bedenkingen Kamer 2 De Nieuwe Stad

Beslispunten

De raad besluit:

1. akkoord te gaan met de beantwoording van zienswijzen en de zienswijzennota 'Omgevingsvergunning Kamer 2 De Nieuwe Stad' vast te stellen;
2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een woongebouw met in de plint een markthal en horeca;
3. voor dit project geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Kamer 2 ligt in De Nieuwe Stad, net buiten de binnenstad van Amersfoort tussen het Eemplein en de Kop van Isselt. Het vormt samen met de Wagenwerkplaats, Trapezium, Eemplein en Kop van Isselt het ontwikkelingsgebied Langs Eem en Spoor; een nieuwe unieke woon-werk-recreatie locatie rondom het Soesterkwartier. De Nieuwe Stad wordt een levendig gebied met een 18 uren dynamiek, waar mensen gaan wonen en werken. Er worden ongeveer 850 woningen toegevoegd, 10.000 m2 kantoorruimte, ruimte voor bedrijven, culturele en maatschappelijke voorzieningen, horeca, en een groene en autoluwe buitenruimte met aandacht voor duurzaamheid en klimaat veranderingen.

Kamer 2 ligt aan de noordzijde van De Nieuwe Stad, ten oosten van de Prodentfabriek. Tot voor kort was deze locatie in gebruik als markthal en horeca (Het Lokaal is tijdelijk verplaatst naar de overzijde van de Oliemolenhof, in het gebouw waar eerder Picnic was gevestigd). Voor kamer 2 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een aanbouw aan de bestaande bebouwing voor een uitbreiding van de markthal en horeca (Het Lokaal). Ook worden 6 bouwlagen toegevoegd waarin 24 appartementen komen. Het gebouw wordt 30 meter hoog.



Afbeelding 1 met van links naar recht:

- De locatie van kamer 2 in De Nieuwe Stad
- Zicht op kamer 2 vanaf het Oliemolenhof
- Zicht op kamer 2 vanaf de Eem vanuit het westen

Het bouwplan voor kamer 2 is niet mogelijk op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan 'Oliemolenkwartier 2009'. Daarin heeft het perceel de bestemming 'Bedrijventerrein' en is een maximale bouwhoogte toegestaan van 15 meter. Het bouwplan past wel binnen de regels van het in procedure zijnde 'chw bestemmingsplan De Nieuwe Stad'. Maar omdat die procedure nog niet afgerond is, de ontwikkelaar snel wil starten met bouwen en de gemeente het wenselijk vindt dat er woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad, is een afzonderlijke procedure gestart voor de omgevingsvergunning voor kamer 2 (op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo). Daarmee kan voor deze omgevingsvergunning worden afgeweken van het nu nog geldende bestemmingsplan Oliemolenkwartier 2009'. Op 28 mei 2024 heeft uw raad hiervoor een [ontwerp verklaring van geen bedenkingen](#) afgegeven. Deze ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde zienswijzennota.

Beoogd effect

Met dit besluit geeft uw raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan voor kamer 2 in De Nieuwe Stad. Na dit besluit kan de omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van een gebouw van 30 meter hoog met in de plint een markthal en horeca. Boven de plint komen 6 woonlagen met 24 appartementen.

Argumenten

1.1 De zienswijzen leiden tot een aanpassing in de omgevingsvergunning

De zienswijzen gaan met name over de woningen in relatie tot geluid afkomstig van poppodium Fluor, de parkeeroplossing en het mogelijk maken van detailhandel.

Poppodium Fluor is met name bezorgd over mogelijke geluidoverlast vanwege laden en lossen en van komende en vertrekkende bezoekers voor toekomstige bewoners van kamer 2. De Hogeschool Utrecht is bezorgd over de parkeeroplossing. De Lidl vraagt om een duidelijkere omschrijving van de omvang van de markthal en dat daarin geen reguliere supermarkt mogelijk is.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt aan de omgevingsvergunning toegevoegd dat de huidige markthal wordt uitgebreid en dat een grootschalige supermarkt hier niet is toegestaan. Dit is in overeenstemming met het gemeentelijke detailhandelsbeleid.

2.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan is de ruimtelijke onderbouwing kamer 2 De Nieuwe Stad opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing komen alle voor kamer 2 ruimtelijk relevante onderwerpen aan de orde. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om dit project uit te voeren. Daarnaast hebben zowel de stadsbouwmeester als het regieteam een positief advies afgegeven over het bouwplan.

2.2 Het bouwplan past binnen de gestelde kaders

Op 25 januari 2022 heeft uw raad [De Kaderstellende Notitie](#) vastgesteld voor De Nieuwe Stad. Dit is uitgewerkt in een [Uitwerkingsvoorstel/Stedenbouwkundig Plan](#) dat op 4 oktober 2022 door uw raad is vastgesteld. Het Uitwerkingsvoorstel/Stedenbouwkundig Plan is in 2023 vertaald in een ontwerpbestemmingsplan. Op 6 december 2023 heeft uw raad ingestemd met de tervisielegging daarvan. Het nu voorliggende bouwplan voor kamer 2 past binnen het ontwerpbestemmingsplan en daarmee binnen de eerder door uw raad vastgestelde kaders.

2.3 Het bouwplan past binnen de Hoogbouwvisie

Met een bouwhoogte van 30 meter (een plint en daarboven 6 bouwlagen) is op basis van de gemeentelijke Hoogbouwvisie sprake van middelhoogbouw en is een hoogbouweffectrapportage (HER) niet nodig. Het plan is passend in de omgeving en in de ontwikkeling voor De Nieuwe Stad.

2.4 De Nieuwe Stad als geheel voldoet aan het Deltaplan Wonen

In de woongebouwen in De Nieuwe Stad wordt gezamenlijk voldaan aan het Deltaplan Wonen. De verdeling van de verschillende typen woningen (sociale huur, midden huur en duurdere huur en koop) zal niet per gebouw gebeuren maar in het gebied als geheel. In het gebouw dat is ontworpen voor kamer 2 komen boven de plint 6 woonlagen met daarin 24 appartementen. Dit zullen koopappartementen zijn. Daarmee wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

2.5 Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

Omdat de ontwikkeling van De Nieuwe Stad een stadsontwikkelingsproject is, een activiteit die voorkomt op de D-lijst van het Besluit MER, is een MER beoordelingsbesluit nodig; een besluit om te bepalen of een MER procedure nodig is. Om dit besluit te kunnen nemen is een aanmeldnotitie MER opgesteld om de impact van De Nieuwe Stad op de omgeving in beeld te brengen en te beoordelen of een MER procedure nodig is voor deze ontwikkeling. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat het niet nodig is om een MER procedure te starten voor de ontwikkeling van De Nieuwe Stad als geheel en daarmee ook niet voor de bouw van kamer 2. Gezien de aard van het project en de zorgvuldigheid waarmee dit ingepast en gerealiseerd wordt, veroorzaakt het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het college van b&w heeft op 23 april 2024 op basis van de aanmeldnotitie MER het besluit genomen dat een MER procedure niet nodig is voor kamer 2.

2.6 Er is uitvoerig geparticipeerd over de ontwikkeling van De Nieuwe Stad (inclusief kamer 2)

De Kaderstellende Notitie voor De Nieuwe Stad is van 18 juni t/m 9 juli 2021 online aan alle belanghebbenden voorgelegd. Direct omwonenden en belanghebbenden zijn via een brief en/of mail met een samenvatting van de Kaderstellende Notitie geïnformeerd. De reacties en antwoorden zijn via www.amersfoort.nl/denieuwestad gepubliceerd. Daarbij is aangegeven of en hoe kaders zijn aangepast. Direct omwonenden en belanghebbenden hebben deze informatie via een brief en/of mail gekregen. De [kaderstellende notitie](#) is op 25 januari 2022 vastgesteld door de raad. Vervolgens is er gewerkt aan het Uitwerkingsvoorstel in de vorm van een integraal Stedenbouwkundig Plan. Hiervoor is op 19 februari 2022 een rondwandeling georganiseerd met circa 200 bezoekers. Men kon ook via de website reacties indienen. In totaal hebben we ongeveer 300 reacties ontvangen en indien mogelijk zijn die verwerkt in het plan. De participatie is afgerond met een teruglegging van het plan aan de buurt en stakeholders in de periode van 30 mei tot 13 juni. Men kon zich ook aanmelden voor een spreekuur op 9 juni. Het [uitwerkingsvoorstel/stedenbouwkundig plan De Nieuwe Stad](#) is op 4 oktober 2022 vastgesteld door de raad. Op de [gemeentelijke website](#) is alle informatie te vinden over de participatie. Binnen het project De Nieuwe Stad wordt er ook gewerkt met Klankbordgroepen bestaande uit directe omwonenden en stakeholders. Zij mochten een reactie geven op het ontwerp van het bouwplan van kamer 2. Voor dit ontwerp heeft op 15 december 2022 de Klankbordgroep-bijeenkomst plaatsgevonden waar het plan is toegelicht en men een reactie kon geven. Via een nieuwsbrief zijn alle aanwezigen op de hoogte gesteld van de aanpassingen aan het bouwplan voor kamer 2 en zijn ze uitgenodigd voor een spreekuur op 28 juni 2023 wanneer ze vragen hadden. Met de belanghebbende organisaties FLUOR en Hogeschool Utrecht hebben gesprekken plaatsgevonden over hun zorgpunten.

Daarnaast is op 24 januari 2024 over het ontwerpbestemmingsplan De Nieuwe Stad, waar kamer 2 onderdeel van is, een informatieavond gehouden.

3.1 Vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

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

Kanttekeningen

2.1 Er is duidelijkheid nodig over het wijzigen van de parkeernormen

Het parkeren voor kamer 2 wordt tijdelijk op maaiveld opgelost binnen De Nieuwe Stad. Deze gronden zijn in eigendom van de ontwikkelaar van De Nieuwe Stad. Daarom is dit een aanvaardbare parkeeroplossing.

Uiteindelijk moet er een gebouwde parkeervoorziening komen in De Nieuwe Stad op kamer 8, het parkeerhuis. Daarin wordt het parkeren voor alle functies in De Nieuwe Stad opgelost. Voor het parkeerhuis is nog geen bouwplan ontworpen. De reden daarvoor is dat er onduidelijkheid is over het al dan niet aanpassen van de parkeernormen. In het coalitieakkoord is aangegeven dat het college het

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

Omdat de meeste gronden in De Nieuwe Stad in eigendom zijn van de ontwikkelaar van kamer 2, is het in dit geval mogelijk om tijdelijk het parkeren op te lossen op maaiveld. Met het ontwerpen van het parkeerhuis in kamer 8 kan dan worden gewacht tot er meer duidelijkheid is over de parkeernormen. Het streven is dat De Nieuwe Stad gaat voldoen aan de nieuwe gemeentelijke parkeernormen en mobiliteitsbeleid. De ontwikkelaar Schipper Bosch staat hier positief tegenover.

2.2 De noordoostgevel van kamer 2 was onderwerp van gesprek in Regieteam en Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit (GAO)

Het ontwerp van Kamer 2 is uitvoerig behandeld in het Regieteam en de GAO. Met name de verschijningsvorm van de noordoostgevel was onderwerp van gesprek met de architect en ontwikkelaar, gezien de prominente zichtlocatie in de stad.



Afbeelding 2: gevelaanzicht noordoostgevel van kamer 2

Deze gesprekken gingen over de toegepaste materialisering en detaillering en over het aanbrengen van kunst op de gevel. Er is afgesproken dat de Stadbouwmeester op deze onderdelen zal blijven meekijken tijdens het vervolgproces. Daarmee is de discussie over dit geveldeel opgelost en is het ontwerp zowel door het Regieteam als de GAO goedgekeurd.

Duurzaamheid

Om woningen op een duurzame en toekomstbestendige manier te bouwen, heeft Amersfoort op 29 september 2022 samen met marktpartijen het convenant Toekomstbestendig Bouwen provincie Utrecht getekend. Ook de initiatiefnemer van De Nieuwe Stad (waar kamer 2 onderdeel van is) heeft het convenant getekend.

Het gebied van De Nieuwe Stad wordt opgevat als innovatieve microstad waar betrokken ondernemers elkaar versterken, waar gebruik boven bezit gaat, waar slimme ideeën en samenwerkingen ontstaan en waar van onderop wordt gebouwd aan een zo veel mogelijk zelfvoorzienend en duurzaam stuk stad. Dit komt tot uiting in diverse thema's. Deze zijn te vinden in de duurzaamheidsvisie die als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan dat in procedure is voor De Nieuwe Stad. Kort samengevat is er in kamer 2 veel aandacht voor:

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

Financiën

Gemeenten zijn op grond van de Wro verplicht om kosten van grondexploitatie te verhalen: het kostenverhaal dient verzekerd te zijn. Deze kosten voor de ontwikkeling van kamer 2 zijn op de ontwikkelaar verhaald middels een (anterieure) overeenkomst. Het Wabo projectbesluit is hiermee vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar.

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

Risicoparagraaf

Ondanks dat er uitvoerig is geparticipeerd is het niet uit te sluiten dat er beroep wordt ingesteld over de omgevingsvergunning voor kamer 2. Dit levert mogelijk vertraging op in de uitvoering van het project. Daardoor kan het langer duren voordat gestart kan worden met het bouwen van de 24 appartementen met in de plint een markthal en horeca.

Communicatieboodschap

Voor De Nieuwe Stad is een bestemmingsplan in procedure. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om aan het gebied een mix van functies toe te voegen waaronder ongeveer 850 woningen, 10.000 m² kantoorruimte, ruimte voor bedrijven, horeca, culturele en maatschappelijke voorzieningen, en een groene en autoluwe buitenruimte met aandacht voor duurzaamheid en klimaat veranderingen. De procedure over dit bestemmingsplan is nog niet afgerond. De ontwikkelaar wil wel graag op korte termijn starten met de realisatie van een gebouw op de locatie waar tot voor kort Het Lokaal was gevestigd (kamer 2) en heeft daarvoor een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De gemeente wil daar medewerking aan verlenen omdat de vraag naar woningen erg groot is, de omgevingsvergunning voor kamer 2 de bouw van 24 appartementen mogelijk maakt, de omgevingsvergunning vorig jaar al is ingediend en deze omgevingsvergunning past binnen het bestemmingsplan dat voor De Nieuwe Stad in procedure is.

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

Participatie

Starten voor de start:

Over de Kaderstellende Notitie en na vaststelling daarvan over het Uitwerkingsvoorstel/Stedenbouwkundig Plan, is uitgebreid geparticipeerd. Kamer 2 is onderdeel van deze documenten. Na vaststelling van het Uitwerkingsvoorstel/Stedenbouwkundig Plan door de raad, is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd voor De Nieuwe Stad als geheel. Kamer 2 is hier onderdeel van.

Voor kamer 2 is inmiddels ook een aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente. Hiervoor wordt naast het bestemmingsplan een afzonderlijke procedure doorlopen, een zogenaamd Wabo projectbesluit. Met de verklaring van geen bedenkingen, die nu ter besluitvorming voorligt, geeft de raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan voor kamer 2.

Samenwerken

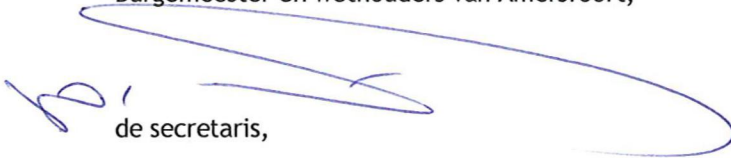
De plannen voor De Nieuwe Stad en daarmee ook voor kamer 2, zijn meerdere malen gedeeld met de omgeving. Er zijn inloopbijeenkomsten georganiseerd en nieuwsbrieven verspreid. Nadat de aanvraag omgevingsvergunning voor kamer 2 is ingediend door de initiatiefnemer, is de procedure van een Wabo projectbesluit hiervoor gestart. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp zijn er 3 zienswijzen ingediend.

Deze zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota, die nu samen met de verklaring van geen bedenkingen ter besluitvorming voorligt bij de raad.

Vervolgstappen

Nadat uw raad een besluit heeft genomen over de verklaring van geen bedenkingen wordt de omgevingsvergunning verleend. Het besluit wordt samen met de ruimtelijke onderbouwing, omgevingsvergunning en bijbehorende stukken, ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. In deze periode kan door belanghebbenden beroep worden ingediend over het plan.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,



de secretaris,



de burgemeester

Bijlage(n):

- *Zienswijzennota omgevingsvergunning Kamer 2 De Nieuwe Stad*
- *De ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken is te vinden via het Omgevingsloket. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0307.OV00120-0201*



Raadsbesluit

Opsteller: Griffie
Zaaknummer: 1930459

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 september 2024, afdeling Stad en Ontwikkeling,

b e s l u i t:

1. akkoord te gaan met de beantwoording van zienswijzen en de zienswijzennota 'Omgevingsvergunning Kamer 2 De Nieuwe Stad' vast te stellen;
2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een woongebouw met in de plint een markthal en horeca;
3. voor dit project geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15 oktober 2024.

de griffier

de voorzitter