

ONTWERP **OMGEVINGSVERGUNNING**

Datum : **DATUM**

Nummer : CLZ-00008003

OLO Nummer : OLO 8258203

Project :

1. Het bouwen van een appartementencomplex met commerciële plint op de hoek van de Oeverweg/Texelstraat-Noord (De Laak 3.9),
2. de uitbreiding van een sportvoorziening (GymXL) op de hoek van de Amelandhof/Texelstraat-Noord (De Laak 3.5b),
3. de ontwikkeling van een sloepverhuurlocatie aan de Terschellingkade,
4. de verruiming van het werkprogramma op het perceel tussen de Kruispuntkerk en Station Amersfoort vathorst (De Laak 3.1);
5. het bouwen van een nieuwe fietsenstalling op het perceel tussen het spoor en de weg Lovink bij Station Amersfoort-Vathorst.

Plaatselijk bekend : Perceel op de hoek van de Oeverweg/Texelstraat-Noord (De Laak 3.9), perceel op de hoek van de Amelandhof/Texelstraat-Noord (De Laak 3.5b), Terschellingkade, perceel tussen de Kruispuntkerk en Station Amersfoort vathorst (De Laak 3.1), op het perceel tussen het spoor en de weg Lovink bij Station Amersfoort-Vathorst

Kadastraal bekend : Gemeente Amersfoort, Sectie B, Nummers 9339, 9327, 9335, 9343

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo en artikel 2.10 Wabo)
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (afwijken bestemmingplan) (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en artikel 2.12 Wabo)

Motivering

Deze omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto hoofdstuk 3 en 4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De aanvraag en de daarbij behorende stukken zijn getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Uit de toetsing is gebleken dat de aanvraag hieraan niet voldoet, maar dat wij daarvan gemotiveerd kunnen afwijken. 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 een appartementencomplex met commerciële plint op de hoek van de Oeverweg/Texelstraat-Noord (De Laak 3.9), de uitbreiding van een sportvoorziening (GymXL) op de hoek van de Amelandhof/Texelstraat-Noord (De Laak 3.5b), de ontwikkeling van een sloepverhuurlocatie aan de Terschellingkade, de verruiming van het werkprogramma op het perceel tussen de Kruispuntkerk en Station Amersfoort vathorst (De Laak 3.1) en het bouwen van een nieuwe fiet-senstalling op het perceel tussen het spoor en de weg Lovink bij Station Amersfoort-Vathorst.

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. Minimaal drie weken voordat met het project wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens zijn ingediend:

Appartementen:

- Berekeningen van alle stalen en maatgevende steenachtige onderdelen.
- Bestekmatige overzichten van de complete constructie.
- Berekeningen en tekeningen van alle belangrijke verbindingsdetails tussen verschillende onderdelen, zoals de aansluitingen van de staalconstructie tegen de vloeren.

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

- Berekeningen van het draagvermogen van de funderingspalen aan de hand van een geotechnisch onderzoek;
- Een palenplan;
- Berekeningen, legplannen, montagedetails, vorm- en wapeningstekeningen van alle in het werk te storten en prefab betonnen onderdelen, zoals de funderingspalen, fundering en vloeren;
- Berekeningen, legplannen en montagedetails van de vloerafscheidingen, systeemplaten, geveldraggers, e.d.;
- Wanduitslagen (aanzichten) van alle kalkzandstenen wanden;
- Berekeningen en tekeningen van alle belangrijke verbindingsdetails van de staalconstructie;
- Productietekeningen van de staalconstructie, inclusief tekenwerk van alle onderdelen afzonderlijk.

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

- Inmeetgegevens van de geconstateerde paalafwijkingen en de eventueel benodigde aanpassingen aan de fundering;
- Resultaten van het ultrasoon onderzoek van alle funderingspalen.

Sportgebouw:

- Een gewichts- en stabiliteitsberekening.
- Berekeningen van alle stalen onderdelen.
- Bestekmatige overzichten van de complete constructie.
- Berekeningen en tekeningen van alle belangrijke verbindingsdetails tussen verschillende onderdelen, zoals de aansluitingen van de staalconstructie tegen de vloeren.

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

- Een berekening van het draagvermogen van de funderingsconstructie aan de hand van een geotechnisch onderzoek;
 - Een palenplan voor zover van toepassing;
 - Berekeningen, legplannen, montagedetails, vorm- en wapeningstekeningen van alle in het werk te storten en prefab betonnen onderdelen, zoals de fundering en vloeren;
 - Berekeningen, legplannen en montagedetails van de vloerafscheidingen, dak- en gevelconstructies;
 - Berekeningen en tekeningen van alle belangrijke verbindingsdetails van de staalconstructie;
 - Productietekeningen van de staalconstructie, inclusief tekenwerk van alle onderdelen afzonderlijk.
3. De opgenomen maatregelen uit het geluidsrapport M3E d.d. 28 maart 2024 m.b.t. de appartementen dienen te worden te worden uitgevoerd;
4. **P.M.;**
5. Met de werkzaamheden uit voorschrift 2 mag u pas starten, nadat deze door ons zijn goedgekeurd;
6. Ten aanzien van de bouw van het appartementencomplex (De Laak 3.9): Het is hierbij noodzakelijk dat er binnen een afstand van 5 meter tot het gebied met bestemming 'Groen' geen bouw- en veiligheidsverlichting wordt gevoerd in de aanlegfase. Verder dient verlichting buiten de in het uitwerkingsplan aangewezen zone voor vleermuizen niet gericht te zijn op deze zone en geen groene kleur te hebben. De voorkeur gaat uit naar amber/roodkleurige verlichting;
7. Voor het ventilatiesysteem moeten de inregelrapporten ter beoordeling bij het bouwtoezicht worden ingediend;
8. De hoogtemaatvoering ten opzichte van NAP is in het kader van deze vergunning door ons niet getoetst. M.b.t. de hoogtemaatvoering en plaatsbepaling in het terrein dient u contact op te nemen met de directievoerder van ontwikkelingsbedrijf Vathorst tel. 033-4511010;
9. De bouwterreinen moeten in overleg met bouwtoezicht worden afgezet.

Aandachtspunten

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. Naast deze vergunning wordt separaat een Besluit hogere waarden vastgesteld op grond van het bepaalde in artikel 110a van de Wet geluidhinder;
2. 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;
3. 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;
4. Het werk wordt uitgevoerd met inachtneming van de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening, tenzij anders is bepaald;

5. Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
6. 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>.
7. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moet u ook rekening houden met de dieren in uw omgeving (zorgplicht). 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.

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 [...] gedurende zes weken (t/m) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Tijdens deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is na te lezen in de Zienswijzennota [naam]..., onderdeel van dit besluit.

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

Mevr. M.M. Rijnen-Gloutemans
Afdelingsmanager
Afdeling 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 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 project is aangevraagd voor het bouwen van een appartementencomplex met commerciële plint op de hoek van de Oeverweg/Texelstraat-Noord (De Laak 3.9), de uitbreiding van een sportvoorziening (GymXL) op de hoek van de Amelandhof/Texelstraat-Noord (De Laak 3.5b), de ontwikkeling van een sloepverhuurlocatie aan de Terschellingkade, de verruiming van het werkprogramma op het perceel tussen de Kruispuntkerk en Station Amersfoort vathorst (De Laak 3.1) en het bouwen van een nieuwe fietsenstalling op het perceel tussen het spoor en de weg Lovink bij Station Amersfoort-Vathorst. Alle locaties zijn gelegen in wijk Vathorst.

De vergunningaanvraag betreft een ruimtelijke procedure, waarbij voor het appartementencomplex en het uitbreiden van de sporthal naast de ruimtelijke activiteit tevens de activiteit 'bouwen' onderdeel is van deze aanvraag. De overige bouwactiviteiten worden separaat aangevraagd.

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/uitwerkingsplan

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het geldende bestemmingsplan/uitwerkingsplan. In een bestemmingsplan/uitwerkingsplan 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 en/of gebruiksregels van de geldende bestemmingen.

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.

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:

WELSTANDSADVIES INVOEGEN

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.

In het gebied De Laak 3 is het uitwerkingsplan 'De Laak 3 Vathorst' van toepassing. Ontwikkelingsbedrijf Vathorst (OBV) werkt aan de ontwikkeling van het gebied De Laak 3. Enkele van deze ontwikkelingen wijken af van het uitwerkingsplan. Het gaat daarbij om woningbouw op het perceel De Laak 3.9, de uitbreiding van een sportvoorziening (GymXL) op het perceel De Laak 3.5b, de ontwikkeling van een sloepverhuurlocatie, de verruiming van het werkprogramma op perceel De Laak 3.1 en het bouwen van een nieuwe fietsenstalling bij Station Amersfoort-Vathorst. Deze ontwikkelingen passen niet binnen de regels uit het uitwerkingsplan:

- Bouwen van 27 appartementen met commerciële plint van circa 100 m2 voor maatschappelijke, persoonlijke en commerciële dienstverlening, bedrijven en werkplaatsen;
- Verplaatsen sloepverhuur en nieuwbouw van paviljoen en aanlegsteigers;
- Uitbreiden van de bestaande sporthal met circa 1.500 m2 en een hoogte van 16,5 meter;
- Realiseren van 3.000 m2 commerciële voorzieningen in de vorm van bedrijven, persoonlijke dienstverlening, werkplaatsen, sport, fitness, maatschappelijke voorzieningen, stationsvoorzieningen en bij de functies behorende ondergeschikte detailhandel;
- Bouwen van een fietsenstalling.

Woningbouw op het perceel De Laak 3.9

Ter plaatse van de te realiseren 27 appartementen met een commerciële plint van circa 100 m2 is het uitwerkingsplan 'De Laak 3 Vathorst' van toepassing. De bestemming is 'Gemengd-1'. Hier zijn op grond van artikel 5 van de planregels kleinschalige bedrijven en werkplaatsen tot maximaal 100 m2 brutovloeroppervlakte, maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende voorzieningen toegestaan. De te realiseren 27 appartementen passen niet binnen deze bestemming. De te realiseren oppervlakte van 100 m2 aan maatschappelijke, persoonlijke en commerciële dienstverlening, bedrijven en werkplaatsen past wel binnen deze bestemming.

Ontwikkeling van een sloepverhuurlocatie

Ter plaatse van de te verplaatsen sloepverhuur en nieuwbouw van een paviljoen en aanlegsteigers is het bestemmingsplan 'Hooglanderveen en Vathorst' van toepassing. De bestemming is 'Water'. Hier zijn op grond van artikel 26 van de planregels watergangen en -partijen, waterhuishouding en waterkering, waterbeheer en waterberging, groenvoorzieningen en bermen, onderhoudspaden, taluds en beschoeiingen, kunstwerken en kademuren, overbouwingen en onderdoorgangen ten behoeve van langzaam verkeer, aanlegsteigers, bootinlaatplaatsen, kadetrappen en recreatievaart (met inachtneming van de keur van het Waterschap) toegestaan. Tevens ziet deze bestemming op het beheer, behoud en versterking van de natuurwaarden op de kademuren, de bescherming van het waterschapsbelang. De voorgestelde aanlegsteigers en bootinlaatplaatsen ten behoeve van de sloepverhuur passen in het bestemmingsplan. Het te realiseren paviljoen is echter in strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan. Op grond van artikel 26.2 van de planregels zijn immers geen gebouwen toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Water'.

Uitbreiding van een sportvoorziening (GymXL)

Ter plaatse van de uitbreiding van de bestaande sporthal is het uitwerkingsplan 'De Laak 3 Vathorst' van toepassing. De bestemmingen zijn 'Bedrijf-2' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen de bestemming 'Bedrijf-2' zijn op grond van artikel 5 van de planregels kleinschalige bedrijven en werkplaatsen tot maximaal 100 m2 brutovloeroppervlakte en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn op grond van artikel 10 van de planregels ontsluitingswegen, verblijfsgebied voor gemotoriseerd en langzaam verkeer, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, bermen, taluds, groenvoorzieningen en water, geluidwerende voorzieningen en bijbehorende voorzieningen toegestaan. De voorgestelde uitbreiding van de bestaande sporthal met 1.500 m2 brutovloeroppervlakte en een hoogte van 16,5 meter past niet binnen deze bestemmingen.

Verruiming van het werkprogramma op perceel De Laak 3.1

Ter plaatse van de te realiseren commerciële voorzieningen is het uitwerkingsplan 'De Laak 3 Vathorst' en het bestemmingsplan 'Podium' van toepassing. In het uitwerkingsplan 'De Laak 3 Vathorst' hebben de gronden de bestemming 'Gemengd-2'. Hier zijn op grond van artikel 11 van de planregels stationsvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen toegestaan. De voorgestelde commerciële voorzieningen in de vorm van bedrijven, persoonlijke dienstverlening, werkplaatsen, sport, fitness, maatschappelijke voorzieningen, stationsvoorzieningen en bij de functies behorende ondergeschikte detailhandel zijn breder dan alleen stationsvoorzieningen en zijn daarmee in strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Podium' hebben de gronden de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Hier zijn op grond van artikel 6 van de planregels woonerven, woonstraten, pleinen, speelvoorzieningen, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, een langzaamverkeerbrug over het spoor, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, bermen en groenvoorzieningen, waterpartijen en bijbehorende voorzieningen, geluidwerende voorzieningen en bijbehorende voorzieningen toegestaan. De voorgestelde functies passen niet binnen de geldende bestemmingen en zijn daarmee in strijd met zowel het uitwerkingsplan 'De Laak 3 Vathorst' als het bestemmingsplan 'Podium'.

Bouwen van een nieuwe fietsenstalling bij Station Amersfoort-Vathorst

Ter plaatse van de te realiseren fietsenstalling geldende de bestemmingsplannen 'Podium' en 'Hooglanderveen en Vathorst'. In het bestemmingsplan 'Podium' hebben de gronden de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Hier zijn op grond van artikel 6 van de planregels woonerven, woonstraten, pleinen, speelvoorzieningen, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, een langzaamverkeerbrug over het spoor, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, bermen en groenvoorzieningen, waterpartijen en bijbehorende voorzieningen, geluidwerende voorzieningen en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Op grond van artikel 6.2.a van de planregels mag de inhoud van gebouwen, zoals fietsenstallingen, niet groter zijn dan 50 m³. De voorgestelde fietsenstalling heeft een grotere inhoud en is daarmee in strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Hooglanderveen en Vathorst' hebben de gronden de bestemming 'Verkeer-Spoorverkeer'. Hier zijn op grond van artikel 24 van de planregels personen- en goederenvervoer per rail, overbouwingen en onderdoorgangen ten behoeve van het wegverkeer en langzaam verkeer, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, bermen, taluds en groenvoorzieningen, watergangen en -partijen, geluidwerende voorzieningen en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Op grond van artikel 24.2.a van de planregels mag de oppervlakte van gebouwen voor spoorwegdoeleinden niet meer bedragen dan 50 m² en mogen deze niet hoger zijn dan 3 meter. De oppervlakte van gebouwen voor nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² en deze mogen niet hoger zijn dan 4 meter. De voorgestelde fietsenstalling wordt groter en hoger en is daarmee ook in strijd met het bepaalde in dit bestemmingsplan.

Op alle gronden is daarnaast is bestemmingsplan 'Veegplan B' van toepassing. De bestemmingen van de percelen zijn 'Waarde Archeologie 2' en 'Waarde Archeologie 3' en 'Waarde Archeologie 4'. Op grond van artikel 25, 26 en 27 van de planregels dient bij het bouwen van gebouwen groter dan respectievelijk 100 m², 500 m² en 10.000 m² en bodemingrepen dieper dan 0,30 meter een archeologisch onderzoeksrapport te worden overlegd, tenzij op voorhand is vastgesteld dat er geen archeologische waarden kunnen worden geschaad. Op grond van artikel 25.2.3 en 26.2.3 van de planregels wordt de omgevingsvergunning uitsluitend verleend, indien er geen archeologische waarden (kunnen) worden geschaad of schade kan worden voorkomen of zoveel mogelijk beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

- 27 appartementen en commerciële plint: Hier geldt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 4'. De oppervlakte van de ontwikkeling bedraagt 1.550 m² en is daarmee kleiner dan 10.000 m². Er is geen archeologisch onderzoeksrapport nodig.
- Sloepverhuur: Hier geldt de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie 2' en 'Waarde Archeologie 3'. De oppervlakte van de ontwikkeling is groter dan 100 m². Daarom is een archeologisch onderzoeksrapport nodig.
- Uitbreiding sporthal: Hier geldt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3'. De oppervlakte van de ontwikkeling is groter dan 500 m². Daarom is een archeologisch onderzoeksrapport nodig.
- Commerciële voorzieningen: Hier geldt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3'. De oppervlakte van de ontwikkeling is groter dan 500 m². Daarom is een archeologisch onderzoeksrapport nodig.

- Fietsenstalling: Hier geldt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2'. De voorgestelde fietsenstalling wordt voor het grootste deel gebouwd over de bestaande boulevard heen. De oppervlakte van het deel ernaast is kleiner dan 500 m². Er is geen archeologisch onderzoeksrapport nodig.

In paragraaf 1.3 van de ruimtelijke onderbouwing is nader ingegaan op de strijdigheden per ontwikkeling. Om de plannen planologisch mogelijk te maken is een uitgebreide buitenplanse afwijking (Wabo-Projectbesluit) ex artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist. Voorwaarde voor verlening van de omgevingsvergunning is dat de plannen voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dit moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing. Uit de van deze omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing 'Laak 3 Vathorst - Goede Ruimtelijke Onderbouwing', DNS Planvorming B.V. i.o.v. Ontwikkelingsbedrijf Vathorst Beheer B.V., 4 april 2024 blijkt dat dit het geval is.

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

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 en dossiernummer CLZ-00008003, per post verzenden naar:

Gemeente Amersfoort
Afdeling Stad en Ontwikkeling
t.a.v. mevrouw W. Verbeek
postbus 4000, 3800 EA Amersfoort

- Online formulier:

Op www.amersfoort.nl/plannen-procedure.nl 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.

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	Omschrijving	Documenttype
2023-12-11	Resultaten_grondonderzoek_Amersfoort_pdf	Bodemrapport	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2024-04-04	Bijlage_7_-_uitgangspunten_Laak_3_1_pdf	Bijlage 7 ROB - Stedenbouwkundige uitgangspunten laak 3.1	Rapport
2024-04-04	RE-06_PDF	dakplattegrond GYM XL	Tekening
2024-05-08	Documentenlijst Laak 3	Documentenlijst	Anders
2024-04-04	RE-11_PDF	Doorsneden C en D - GYMXL - bestaande situatie	Anders
2024-04-04	er_aanvulling_omgevingsvergunning_v2_pdf	Overzichtstekening - appartementen	Tekening
2023-12-11	Bijlage_3a_-_Stikstofdepositie_pdf	Stikstofdepositie - project	Rapport
2024-04-04	RE-07_PDF	Dakplattegrond GYM XL	Tekening
2023-12-11	Kleurenschema_DO_1_29112023_pdf	Kleur- en materiaalstaat	Anders
2024-04-04	Bijlage_9_-_aanmeldnotitie_pdf	Bijlage 9 ROB - aanmeldnotitie MER	Energiezuinigheid en milieu
2023-12-11	Bijlage_3f_-_AERIUS_gebruiksfase_pdf	Aeriusberekening - gebruiksfase	Rapport
2024-04-04	RE-09_PDF	Gevelaanzichten - zuid en west GYMXL - bestaande situatie	Anders
2024-04-04	Bijlage_6_-_Verkeersafwikkeling_R8_pdf	Bijlage 6 ROB - verkeersonderzoek	Rapport
2023-12-11	c5-WSP-SGU018862-TO-CON-02-Fundering_pdf	Fundering appartementen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2023-12-11	S-8551_-_AO-21_-_2e_verdieping_pdf	Plattegrond 2 verd - Gym XL	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2024-04-04	DO-01_A_20240322_pl_gr_bg_pdf	plattegrond begane grond - Gym XL	Tekening
2024-04-04	DO-03_A_20240322_pl_gr_vd2_pdf	Plattegrond 2e verd, nieuw - Gym XL	Tekening
2023-12-11	Bijlage_3c_-_AERIUS_2ebouwjaar_pdf	Aeriusberekening - 2e bouwjaar	Rapport
2024-05-08	0805_RAP01_Bouwfysica_pdf	Bouwbesluit - appartementen	Rapport
2023-12-11	S-8551_-_AO-01_-_Begane_grondvloer_pdf	plattegrond begane grond - Gym XL	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2023-12-11	r1-M3E-BER01-HWA_VWA_pdf	HWA - VWA - Appartementen	Tekening
2023-12-11	S-8551_-_AO-00_-_3D_pdf	3D - Gym XL	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2024-04-04	DO-02_A_20240322_pl_gr_vd1_pdf	Plattegrond 1e verd, nieuw - Gym XL	Tekening
2023-12-11	GU018862-TO-CON-30-Details_onderbouw_pdf	Details onderbouw Appartementen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2023-12-11	lage_2_-_Vleermuisonderzoek_Laak_3_9_pdf	Vleermuisonderzoek - appartementen	Rapport
2023-12-11	Laak 3	Aanvraagformulier publiceerbaar	Aanvraagdocument publiceerbaar

2024-04-04	RE-05_PDF	plattegrond op 4m - GYMXL - bestaande situatie	Tekening
2023-12-11	GU018862-TO-CON-31-Details_bovenbouw_pdf	Details bovenbouw - appartementen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2023-12-11	SGU018862-TO-CON-13-Derde_verdieping_pdf	3e verdieping - appartementen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2023-12-11	DO-07_1_20231129_details_pdf	Details - Gym XL	Tekening
2024-04-04	RE-12_PDF	Doorsneden E en F - GYMXL - bestaande situatie	Tekening
2024-04-04	DO-00_1_20240322_situatie_pdf	Situatietekening GYMXL - nieuwe situatie	Tekening
2023-12-11	singskader-veilig-onderhoud-2012-def_pdf	Veilig onderhoud gebouwen	Formulier
2024-04-04	RE-02_PDF	Plattegrond begane grond - bestaande situatie	Tekening
2024-04-04	DO-06_A_20240322_doorsneden_pdf	Doorsneden - Gym XL	Tekening
2024-04-04	RE-04_PDF	Plattegrond op 4m - GYMXL - bestaande situatie	Tekening
2024-04-04	ijlage_4_-_Akoestisch_onderzoek_L3_9_pdf	Bijlage 4 ROB - akoestisch onderzoek appartementen GOUDAPPEL	Rapport
2023-12-11	2-ZECC-252-DeStaalmeester-OV-details_pdf	Details - appartementen	Tekening
2024-04-04	ATHORST_-_1-3-2024_2024-03-27_162607_pdf	BENG berekening	Rapport
2024-04-04	RE-08_PDF	Gevelaanzichten - noord en oost - GYMXL - bestaande situatie	Anders
2023-12-11	GU018862-TO-CON-14-Vierde_verdieping_pdf	4e verdieping - appartementen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2023-12-11	GU018862-TO-CON-11-Eerste_verdieping_pdf	1e verdieping - appartementen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2024-04-04	H_8192-2-RA-001_pdf	Geluid - hogere waarde en Bouwbesluit (binnenniveau) - PEUTZ- appartementen	Rapport
2024-04-04	RE-01_PDF	Situatietekening - GYMXL - bestaande situatie	Tekening
2023-12-11	Bijlage_3e_-_AERIUS_4ebouwjaar_pdf	Aeriusberekening - 4e bouwjaar	Rapport
2023-12-11	WSP-SGU018862-TO-CON-10-Begane_grond_pdf	begane grond - appartementen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2024-04-04	RE-10_PDF	Doorsneden A en B - GYMXL - bestaande situatie	Anders
2024-04-04	heid_appartementen_Laak_3_9_Vathorst_pdf	Brandveiligheid - appartementen	Rapport
2023-12-11	-SGU018862-TO-CON-20-Gevelaanzichten_pdf	Gevelassen appartementen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2023-12-11	DO-05_1_20231129_gevels_pdf	Gevel nieuw, Gym XL	Tekening
2024-04-04	uurlast_uitbreiding_GYMXL_Amersfoort_pdf	Vuurlast	Brandveiligheid
2023-12-11	3-WSP-SGU018862-TO-CON-21-Doorsneden_pdf	Doorsneden - appartementen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2023-12-11	ort_-_Draagkracht_mortelschroefpalen_pdf	Draagkracht palen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken

2023-12-11	Bijlage_3b_-_AERIUS_1ebouwjaar_pdf	Aeriusberekening - 1e bouwjaar	Rapport
2024-04-04	r_ruimtes_1-3-2024_2024-03-27_164617_pdf	BENG - kantoren Laak 3.9 (begane grond)	Rapport
2023-12-11	iliteitsberekening_-_v2_-_16-11-2023_pdf	gewichts- en stabiliteitsberekening	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2023-12-11	Ventilatieberekening_DO_1__20231129_pdf	Ventilatie - Gym XL	Berekeningen
2023-12-11	Bijlage_1_-_Watertoets_sloepverhuur_pdf	Watertoets - sloepverhuur	Rapport
2024-04-04	RE-13_PDF	Details - GYMXL - bestaande situatie	Tekening
2023-12-11	TR_opstelling_DO_1_20231127_pdf	plattegronden installaties - Gym XL	Tekening
2024-04-04	Bijlage_8_-_SO_Sloepverhuur_pdf	Bijlage 8 ROB - schetsontwerp sloepverhuur/paviljoen	Rapport
2023-12-11	Bijlage_3d_-_AERIUS_3ebouwjaar_pdf	Aeriusberekening - 3e bouwjaar	Rapport
2024-04-04	sica_Appartementen_Laak_3_9_Vathorst_pdf	Bouwbesluit - appartementen VERVALLEN	Rapport
2024-04-04	FOTOBLAD_bestaande_situatie_20240322_pdf	bestaande situatie GYM XL	Foto
2023-12-11	S-8551_-_AO-11_-_1e_verdieping_pdf	Plattegrond 1e verd - GymXL	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2024-04-04	RE-03_PDF	Plattegrond GYMXL - bestaande situatie	Tekening
2023-12-11	P-SGU018862-TO-CON-40-3D_overzichten_pdf	3D - constructie - appartementen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2024-04-04	20240404_GRO_Laak_3_Vathorst_v5_pdf	Ruimtelijke Onderbouwing	Rapport
2024-04-04	tiek_appartementen_Laak_3_9_Vathorst_pdf	geluidbelasting intern - appartementen	Rapport
2023-12-11	ge_5_-_Quick-scan_Externe_veiligheid_pdf	Externe veiligheid 5 ontwikkelingen	Rapport
2023-12-11	DeStaalmeester-OV-ontwerptoelichting_pdf	ontwerptoelichting incl tekeningen en 3D - appartementen	Rapport
2023-12-11	S-8551_-_AO-31_-_Dak_pdf	dakconstructie - Gym XL	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2023-12-11	CC-252-DeStaalmeester-OV-afwerkstaat_pdf	Afwerkstaat Exterieur - Appartementen	Anders
2023-12-11	-8551_-_AO-51_-_Aanzicht_cijferassen_pdf	Staalconstructie - Gym XL	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2023-12-11	GU018862-TO-CON-12-Tweede_verdieping_pdf	2e verdieping - appartementen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2023-12-11	c11-WSP-SGU018862-TO-CON-15-Dak_pdf	dak - appartementen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2023-12-11	-8551_-_AO-52_-_Aanzicht_letterassen_pdf	Staalconstructie - Gym XL	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2023-12-11	Presentatie_welstand_DO_1_20230927_pdf	3D - presentatie - Gym XL	Anders
2023-12-11	c4-WSP-SGU018862-TO-CON-01-Palenplan_pdf	Palenplan - appartementen	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken
2023-12-11	DO-04_1_20231129_dakaanz_pdf	Plattegrond dak, nieuw - Gym XL	Tekening

BESLUIT

Hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting volgens de Wet geluidhinder voor het realiseren van een woongebouw voor appartementen, hoek Terschellingkade en Texelstraat-Noord te Amersfoort

(NUMMER)

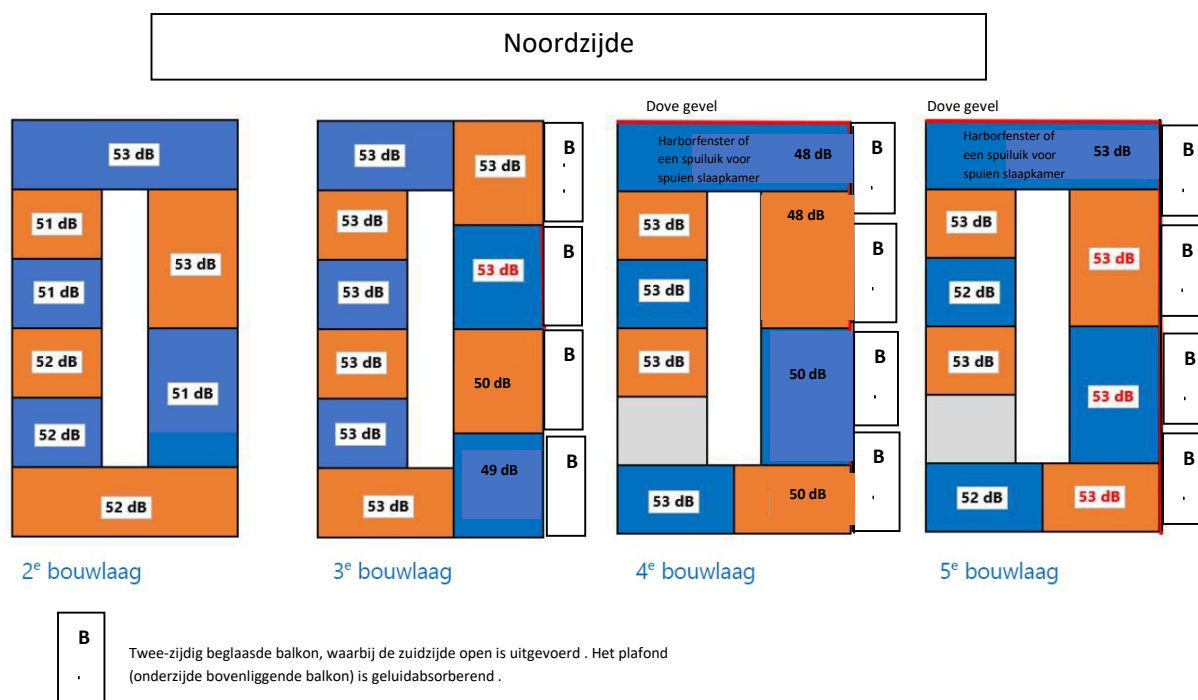
Op 11 december 2023 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een appartementengebouw op de hoek Terschellingkade en Texelstraat-Noord (plangebied Laak 3.9) te Amersfoort. Voor de omgevingsvergunning voor dit appartementengebouw wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde Wabo afwijkingsprocedure voor de omgevingsvergunning strijdig gebruik op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor deze aanvraag zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag. Burgemeester en wethouders zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

Burgemeester en wethouders hebben vastgesteld dat het pand ligt binnen de geluidszones van de spoorlijn Zwolle-Amersfoort, rijksweg A28, de Verbindingsweg, de Oeverweg en de Domstraat. 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 toekomstige woning. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor verkeerslawaaï wordt overschreden. De geluidsbelasting vanwege de rijksweg A28 bedraagt ten hoogste 58 dB en van de Verbindingsweg ten hoogste 50 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaaï wordt niet overschreden. Het akoestisch onderzoek maakt deel uit van dit besluit.

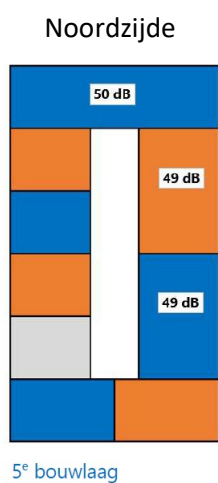
Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en de geluidsbelasting redelijkerwijs niet kan worden teruggebracht, kan een ontheffing tot een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van in dit geval 53 dB voor het wegverkeerslawaaï van de rijksweg A28 en 63 dB voor het wegverkeerslawaaï van de Verbindingsweg worden verleend, een zogenaamde hogere waarde.

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

Gelet op het voorgaande besluiten wij de hogere waarden vast te stellen overeenkomstig onderstaande figuur 1 en 2. Het gaat alleen om de waarden boven de 48 dB. Dit doen wij op basis van het bepaalde in artikel 110a van de Wet geluidhinder. Om te kunnen voldoen aan de voorwaarde van het geluidbeleid van de gemeente Amersfoort van een geluidluwe gevel is gebruikt gemaakt van de verruiming die de geluidnota biedt om de voorkeursgrenswaarde bij minimaal één geveldeel van de betreffende woning met maximaal 5 dB te overschrijden.



Figuur 1 Hogere waarden t.g.v. Rijksweg A28 (inclusief correctie artikel 110g Wet geluidhinder)



Figuur 2 Hogere waarden t.g.v. Verbindingsweg (inclusief correctie artikel 110g Wet geluidhinder)

Namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

J. Weijman

Afdelingsmanager afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Bezwaarmogelijkheid (moet zienswijzen zijn omdat het gaat om een buitenplanse afwijking)

Dit besluit treedt in werking op de dag na verzending aan de aanvrager. Bent u het niet eens met dit besluit, dan kunt u binnen zes weken na verzending van dit besluit bezwaar maken. Dit kunt u doen door een gemotiveerd **bezwaarschrift** te sturen aan:

Burgemeester en wethouders van Amersfoort

Postbus 4000

3800 EA AMERSFOORT

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

Meer informatie over het maken van bezwaar of het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening leest u op onze website www.amersfoort.nl/bezwaar.

Bijlagen:

- Formulier t.b.v. de hogere waarde procedure
- Akoestisch onderzoeken:

Titel	Appartementencomplex Laak 3.9
Nummer of kenmerk	015083.20230510.R1.concept
Datum	10 mei 2023
Opgesteld door	Goudappel
Titel	Laak 3.9 Vathorst; Beoordeling in relatie tot randvoorwaarden Wet geluidhinder en gemeentelijkgeluidbeleid
Nummer of kenmerk	LL/LL/ /H 8192-1-NO-001
Datum	5 juli 2023
Opgesteld door	Peutz

Formulier hogere grenswaarden

1. Naam van het plan

Woongebouw voor appartementen, hoek Terschellingkade en Texelstraat-Noord te Amersfoort

2. Omschrijving van het plan

Er ligt een planvoorstel om een woongebouw met appartementen te realiseren op de hoek Texelstraat-Noord en Terschellingkade te Amersfoort. Het plangebied wordt belast met geluid van weg- en railverkeer. Het project valt binnen de geluidzone van Rijksweg 28, de Verbindingsweg, de Oeverweg, de Domstraat en spoorlijn Amersfoort-Zwolle.

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	‘Uitwerkingsplan de Laak 3 Vathorst’ (vastgesteld 6 september 2016)
Bestemming volgens vigerend plan	Gemengd 1
Naam in voorbereiding zijnde bestemmingsplan	Betreft Wabo-projectbesluit

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.

Bestemming volgens in voorbereiding zijnde bestemmingsplan	
--	--

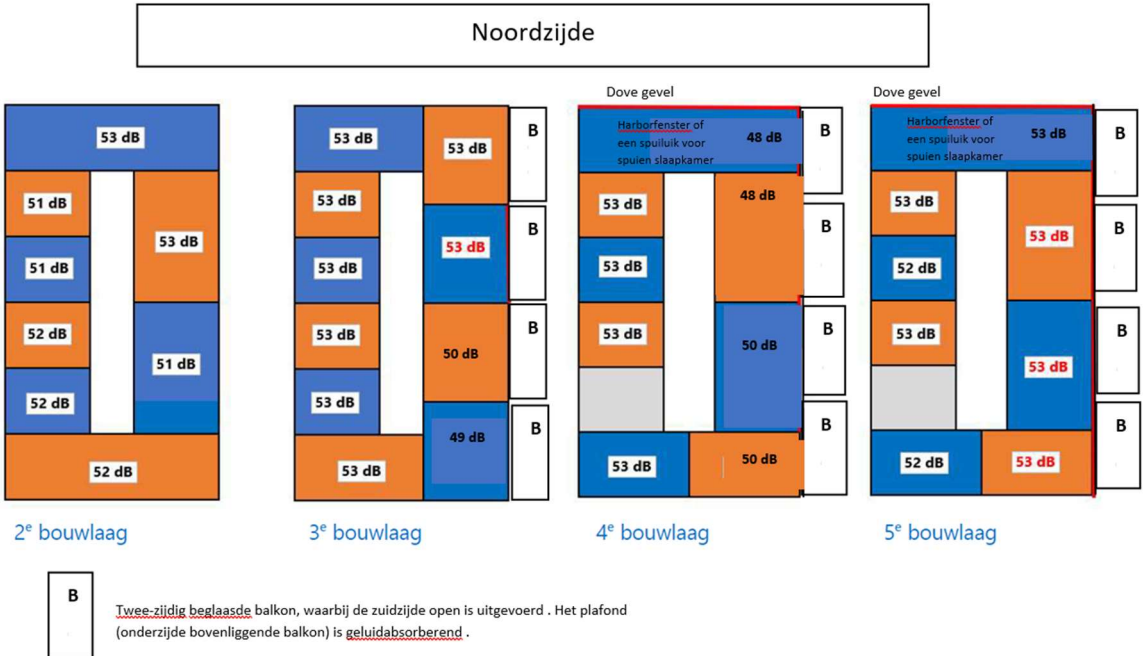
6. Akoestisch onderzoeken

Titel	Appartementencomplex Laak 3.9
Nummer of kenmerk	015083.20230510.R1.concept
Datum	10 mei 2023
Opgesteld door	Goudappel
Titel	Laak 3.9 Vathorst; Beoordeling in relatie tot randvoorwaarden Wet geluidhinder en gemeentelijk geluidbeleid
Nummer of kenmerk	LL/LL/ /H 8192-1-NO-001
Datum	5 juli 2023
Opgesteld door	Peutz

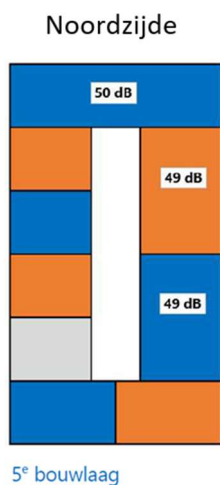
De akoestisch rapporten zijn als bijlagen bij dit formulier gevoegd.

7. Vast te stellen hogere waarde

In de onderstaande figuren zijn de vast te stellen hogere waarden weergegeven. Deze gelden voor de appartementen in het woongebouw op de op de hoek Texelstraat-Noord en Terschellingkade te Amersfoort.



Figuur 1 Hogere waarden t.g.v. Rijksweg A28 (inclusief correctie artikel 110g Wet geluidhinder)



Figuur 2 Hogere waarden t.g.v. Verbindingsweg (inclusief correctie artikel 110g Wet geluidhinder)

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 zijn reeds getroffen in de vorm van een geluidsreducerend wegdek. Het toepassen van een wegdek met een groter geluidsreducerend vermogen wordt niet als reëel haalbare optie beschouwd in het kader van de ontwikkeling van het appartementencomplex.

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):

Er zijn reeds omvangrijke geluidsschermen langs de Rijksweg A28 gerealiseerd. Het geluidsafschermend effect is voor de hoger gelegen bouwlagen minder groot. Een nog hoger geluidsscherm zou nodig zijn om ook op de hoogste bouwlagen de geluidsbelasting verder te reduceren. Deze maatregel wordt niet als reëel inpasbare optie gezien. Het verhogen van een geluidsscherm is om technische redenen niet eenvoudig.

8.3. Gevelmaatregelen

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

Een aantal gevels zullen moeten worden afgeschermd met een geluidsscherm aan de gevel danwel als 'dove gevel' moeten worden uitgevoerd. Gekozen is om deels een dove gevel toe te passen (bij de vierde – en vijfde bouwlaag aan de noordzijde van het gebouw) en deels twee-zijdig beglaasde balkons (bij de derde-, vierde – en vijfde bouwlaag aan de oostzijde van het gebouw), waarbij de zuidzijde open is uitgevoerd. Het plafond (onderzijde bovenliggende balkon) is geluidabsorberend.

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. Akoestische rapporten (verplicht)

Ontwerpbesluit omgevingsvergunningen De Laak 3- vijf deel projecten en ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Burgemeester en wethouders van Amersfoort maken bekend dat zij het voornemen hebben om met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van de geldende bestemmingsplannen (Hooglanderveen -Vathorst, De Laak 3, Podium, Veegplan B) om daarmee de volgende vijf deelprojecten mogelijk te maken:

1. Het bouwen van een appartementencomplex met commerciële plint op de hoek van de Oeverweg/TexelstraatNoord (De Laak 3.9),
2. de uitbreiding van een sportvoorziening (GymXL) op de hoek van de Amelandhof/Texelstraat-Noord (De Laak 3.5b),
3. de ontwikkeling van een sloepverhuurlocatie aan de Terschellingkade,
4. de verruiming van het werkprogramma op het perceel tussen de Kruispuntkerk en Station Amersfoort vathorst (De Laak 3.1);
5. het bouwen van een nieuwe fietsenstalling op het perceel tussen het spoor en de weg Lovink bij Station Amersfoort-Vathorst.

De deelprojecten wijken op verschillende punten af van de geldende bestemmingsplannen. Om de realisatie mogelijk te maken moet een planologische procedure worden doorlopen, in dit geval een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Voor de deelprojecten 2-5 geldt dat nu alleen de planologische afwijking wordt vergund en later nog een vergunning voor de activiteit bouwen moet worden aangevraagd. Voor deelproject 1 geldt dat de aanvraag zowel ziet op het bouwen als het gebruik.

Ter informatie: Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van het overgangsrecht 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 Laak 3 is ingediend vóór 1 januari 2024 en zal onder het oude recht worden afgehandeld.

Ontheffing geluid

Het wegverkeer veroorzaakt geluid op de gevels van de toekomstige woningen van deelproject 1. De geluidsbelasting overschrijdt op dit moment de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Omdat wordt voldaan aan het gemeentelijke ontheffingsbeleid voor geluid (iedere woning moet over ten minste één geluidluwe gevel beschikken), zijn burgemeester en wethouders ook voornemens om voor deze woningen hogere waarden vast te stellen als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ligt met bijbehorende stukken vanaf donderdag 27 juni 2024 tot en met woensdag 7 augustus 2024 ter inzage. De stukken zijn in te zien via www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen of via www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0307.OV00121). Ook liggen de stukken ter inzage in de publiekshal van het stadhuis, Stadhuisplein 1 te Amersfoort.

Zienswijzen

Gedurende de periode van ter inzage legging (vanaf donderdag 27 juni 2024 tot en met woensdag 7 augustus 2024) kan iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en belanghebbenden over het ontwerpbesluit hogere waarden naar voren brengen.

Het schriftelijk indienen van een zienswijze kan op 2 manieren:

1. **Een brief** schrijven en deze per post sturen naar:
Gemeente Amersfoort

Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Vermeld in uw zienswijze op welk ontwerpbesluit uw zienswijze betrekking heeft.

2. **Via het Online formulier:**

Met dit formulier kunt u digitaal een zienswijze indienen, inloggen met DigiD is hierbij verplicht. Het formulier is te vinden op [Plannen in procedure | Gemeente Amersfoort](#) bij de documenten over dit ontwerpbesluit. 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. Meer weten over DigiD? Kijk op www.digid.nl.

Voor de procedure maakt het geen verschil of u een brief stuurt of een digitaal formulier invult. Uw zienswijze wordt op de zelfde manier behandeld.

Wilt u liever iemand spreken en uw zienswijze mondeling naar voren brengen, dan kunt u daarvoor een afspraak maken bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving via telefoonnummer 14 033.