

## OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 23-10-2024

Nummer : CLZ-00008003

OLO Nummer : OLO 8258203

Project :

1. Het bouwen van een appartementencomplex met commerciële plint aan Terschellingkade 304 t/m/ 356 en Texelstraat-Noord 1 en 3 (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 : Terschellingkade 304 t/m/ 356 en Texelstraat-Noord 1 en 3 (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

## Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een appartementencomplex met commerciële plint aan Terschellingkade 304 t/m/ 356 en Texelstraat-Noord 1 en 3 (De Laak 3.9), de uitbreiding van een sportvoorziening (GymXL) op de hoek van de Amelandhof/Txelstraat-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.

## 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. Met de werkzaamheden uit voorschrift 2 mag u pas starten, nadat deze door ons zijn goedgekeurd;
  4. De voordeuren van de woningen dienen alleen zelfsluitend te zijn, wanneer brand in de woning wordt gedetecteerd. De zogenaamde vrijloopdeurdranger dient te worden aangestuurd door de rookdetectie in de woning;
  5. 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;
  6. 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;
  7. De bouwterreinen moeten in overleg met bouwtoezicht worden afgezet.

### Aandachtspunten

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. Handmatig te openen dakluik of raam bovenin het trappenhuis van de appartementen  
In het bouwplan is een situatie aanwezig waarbij meerdere woningen via één trappenhuis moeten vluchten. Uit brandonderzoek is gebleken dat ondanks de extra beschermde status van het trappenhuis er toch situaties voorkomen waarbij rook het trappenhuis in kan stromen en daardoor de (enige) vluchtroute wordt geblokkeerd. Om het vluchten zoveel mogelijk rookvrij te laten plaatsvinden is het van belang dat de rook snel uit het trappenhuis wordt verdreven. Daarbij moet worden voorkomen dat er een overdruk in het verrookte trappenhuis ontstaat en rook in de woningen wordt geperst. Om dit te bewerkstelligen wordt geadviseerd een voorziening op te nemen waarmee een zo groot mogelijke opening bovenin het trappenhuis kan worden gecreëerd. Hierdoor kan er (met hulp van de brandweer) een stroming op gang worden gebracht om de rookgassen af te voeren. Daarnaast wordt met deze opening nevenschade voorkomen omdat de brandweer geen ramen hoeft in te slaan om het trappenhuis rookvrij te maken;

2. Appartementen: kleefmagneten

Woongebouwen kennen een groot aantal verplaatsbewegingen van personen door het gebouw. Door het toepassen van kleefmagneten (eventueel met vrijloopdrangers) op brand- en rookwerende deuren in de drukke looproutes zal voorkomen worden dat deze deuren tijdens de gebruiksfase open worden gehouden door geplaatste wigjes, etc.;

3. Appartementen: zonnepanelen

Om de kans op brand en branduitbreiding door oververhitting bij (geïntegreerde) zonnepanelen te verkleinen, adviseren wij om:

- a. de panelen zo te plaatsen dat er een luchtstroom (ter koeling) onder de panelen door kan lopen;
- b. de aansluiting van de panelen zo uit te voeren dat bij oververhitting de spanning van de panelen uitgeschakeld kan worden.

4. Appartementen: Aanleg installatie

De totale zonnepanelen installatie (PV-installatie) moet conform de NEN 1010 worden aangelegd. Extra aandacht moet geschonken worden aan de bekabeling en de connectoren:

- a. Zorg dat de bekabeling deugdelijk, dus vrij van mechanische belastingen, wordt gemonteerd.
- b. Zet alle bekabeling vast, zodat de wind er geen vat op heeft. Maak ook gebruik van een mantelbuis of kabelgoot.
- c. Bij het onderling doorverbinden van panelen en het aansluiten op de bekabeling moet dezelfde type connectoren worden gebruikt. Laat de PV-installatie installeren conform de richtlijn genaamd Scope 12.

5. Aanduiding PV installatie in meterkast:

In geval van calamiteiten moet duidelijk zijn dat er een PV installatie aanwezig is. In de meterkast moet de schakelaar voor de PV installatie voor de herkenbaarheid worden voorzien van een sticker conform de NEN 1010.

6. Uiterlijk vijf dagen voordat u met uw werkzaamheden begint, moet u dit aan ons laten weten. Dit doet u door een mail te sturen naar [vergunningenloket@amersfoort.nl](mailto:vergunningenloket@amersfoort.nl); in deze 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.

7. De omgevingsvergunning en bijbehorende documenten moeten altijd op de projectlocatie aanwezig zijn en deze moet u (op papier of digitaal) aan een toezichthouder kunnen laten zien, wanneer deze daarom vraagt.

8. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moet u zich houden aan het Bouwbesluit en de bouwverordening.

9. U mag niet afwijken van deze vergunning.

10. 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>.

11. 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). Het ontwerpbesluit heeft vanaf vrijdag 5 juli 2024 tot en met donderdag 15 augustus 2024 te gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen.

### **Inwerkingtreding**

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

### **Beroep**

Belanghebbenden, die het niet eens zijn met het besluit om deze omgevingsvergunning te verlenen, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking beroep indienen. Meer informatie hierover treft u verderop in dit besluit aan.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

 Digitaal ondertekend op 23-10-2024

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 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 aan Terschellingkade 304 t/m/ 356 en Texelstraat-Noord 1 en 3 (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. De onderstaande afweging opgenomen onder 'het bouwen van een bouwwerk' hebben betrekking op het appartementencomplex met commerciële plint en de uitbreiding van een sportvoorziening (GymXL).

### **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.

#### Toelichting

De aanvraag betreft het bouwen van een appartementencomplex en het uitbreiden van GymXL op de locaties Texelstraat-Noord (nabij nr. 21), Schiermonnikooghof 21.

De plannen zijn eerder beoordeeld in het Q-team.

### Beoordeling

De Stadsbouwmeester is van oordeel dat het bouwen van een appartementencomplex en het uitbreiden van GymXL op de locaties Texelstraat-Noord (nabij nr. 21), Schiermonnikooghof 21 denkbaar is.

De uitbreiding van GymXL is passend bij de bestaande bouw. En voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand.

Zowel de uitbreiding van GymXL als de bouw van het appartementencomplex is positief beoordeeld in het Q-team. De Stadsbouwmeester neemt dit positieve advies over.

Geconstateerd wordt dat de plaatsing, toe te passen materialen, kleur en vormgeving vallen binnen de regels van de welstandsnota. Het plan GymXL sluit tevens aan bij de architectuur van het bestaande hoofdgebouw en beide plannen doen geen afbreuk aan het gevelbeeld van de straat.

Op grond van de ingediende gegevens is de Stadsbouwmeester van oordeel dat het plan, getoetst aan de Algemene welstandscriteria paragraaf 1.3 en de gebiedscriteria “Van Groeistad naar Vinex” paragraaf 4.8 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.

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 aan Terschellingkade 304 t/m/ 356 en Texelstraat-Noord 1 en 3 (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 bruto vloeroppervlakte, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>3</sup>. 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 m<sup>2</sup> en mogen deze niet hoger zijn dan 3 meter. De oppervlakte van gebouwen voor nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup> 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: BIJBEHOORENDE DOCUMENTEN/DIGITALE BESTANDEN

| Datum      | Naam                                     | Omschrijving                                              | Documenttype                                   |
|------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 11-12-2023 | publiceerbareaanvraag.pdf                | Formulier                                                 | aanvraagformulier                              |
| 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                                       |
| 2024-04-04 | RE-11_PDF                                | Doorsneden C en D - GYM XL - bestaande situatie           | Anders                                         |
| 2023-12-11 | Bijlage_3a_-_Stikstofdepositie.pdf       | Stikstofdepositie - project                               | Rapport                                        |
| 2024-04-04 | RE-07_PDF                                | Dakplattegrond GYM XL                                     | Tekening                                       |
| 2024-10-09 | Documentenbeheer vergunning Laak 3       | Documentenlijst                                           | Anders                                         |
| 2023-12-21 | Formulier HGW De Laak 3                  | Formulier Hogere Waarden                                  | Anders                                         |
| 2023-12-11 | Kleurenschema_DO_1_29112023.pdf          | Kleur- en materiaalstaat                                  | Anders                                         |
| 2024-04-04 | Bijlage_9_-_aanneldnotitie.pdf           | Bijlage 9 ROB - aanneldnotitie 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 GYM XL - 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 |
| 2024-05-29 | Overzichtstekeningen_OV_Staalmeester.pdf | Overzichtstekening - appartementen                        | Tekening                                       |
| 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                                        |
| 2024-05-29 | Goudappel_akoestisch_def_L3_9_pdf                              |  | Bijlage 4 ROB - akoestisch onderzoek appartementen GOUDAPPEL               | 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                                       |
| 2024-05-29 | 7-M3E-RAP02-GELUID_gelijkwaardigheid_pdf                       |  | Verklaring gelijkwaardigheid geluid installaties - appartementen           | Anders                                         |
| 2024-04-04 | RE-04_PDF                                                      |  | Plattegrond op 4m - GYMXL - bestaande situatie                             | Tekening                                       |
| 2023-12-11 | 2-ZECC-252-DeStaalmeester-OV-details_pdf                       |  | Details - appartementen                                                    | Tekening                                       |
| 2024-10-09 | RE Staalmeester                                                |  | akkoord principe ventilatie / installatiegeluid                            | E-mail                                         |
| 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 |
| 2024-10-09 | 21312 RAP02 Akoestiek appartementen Laak 39 Vathorst 9-10-2024 |  | geluidbelasting intern - appartementen                                     | Rapport                                        |
| 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                                       |
| 2024-05-29 | 240523_afwerkstaat_OV_Staalmeester_pdf                         |  | Afwerkstaat Extérieur - Appartementen                                      | Anders                                         |
| 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                        | Brandveiligheid                                      | 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                                        |
| 2024-10-09 | 21312 RAP01 Bouwfysica Appartementen Laak 39 Vathorst 9-10-2024 | Bouwfysica incl. BENG                                | Rapport                                        |
| 2024-04-04 | FOTOBAD_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 |
| 2023-12-21 | Besluit HGW De Laak 3                                           | Besluit Hogere Waarden                               | Anders                                         |
| 2023-12-11 | ge_5_ - Quick-scan_Externe_veiligheid_pdf                       | Externe veiligheid 5 ontwikkelingen                  | Rapport                                        |
| 2023-12-11 | S-8551_ - AO-31_ - Dak_pdf                                      | dakconstructie - Gym XL                              | Constructieve veiligheid complexere bouwwerken |
| 2024-05-29 | 20240515 GRO_Laak_3_Vathorst_v6_pdf                             | Ruimtelijke Onderbouwing                             | Rapport                                        |
| 2023-12-11 | -8551_ - AO-51_ - Aanzicht_cijfersen_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                                       |

## 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:

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

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

Voor de behandeling van een beroepschrift moet u griffierecht betalen. De medewerkers van de rechtbank kunnen u hierover meer informatie geven. Zij zijn bereikbaar via het telefoonnummer **088 361 17 54**

### 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 **088 361 17 54**. De medewerkers van de rechtbank kunnen u ook vertellen hoe u het verzoek moet indienen.