



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Dijksterhuis
Aan Gemeenteraad

B&W- 19 maart 2024
vergadering
Commissie 2 april 2024

Agenda Het Besluit 23 april 2024
Vastgesteld besluit 23 april 2024

Titel

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Nijverheidsweg-Noord 31/33

Beslispunten

De raad besluit:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 20 appartementen met commerciële ruimte aan de Nijverheidsweg-Noord 31/33;
2. De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend;
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aanleiding

Op 10 november 2023 heeft ZEEP Architecten een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het slopen van twee bedrijfswoningen en het bouwen van 20 appartementen met ca. 230 m² commerciële ruimte aan de Nijverheidsweg-Noord 31/33 op de hoek met de Geldersestraat. Op 14 december 2023 is de gemeenteraad via een collegebericht ([2023-238](#)) op de hoogte gebracht van deze aanvraag omgevingsvergunning.

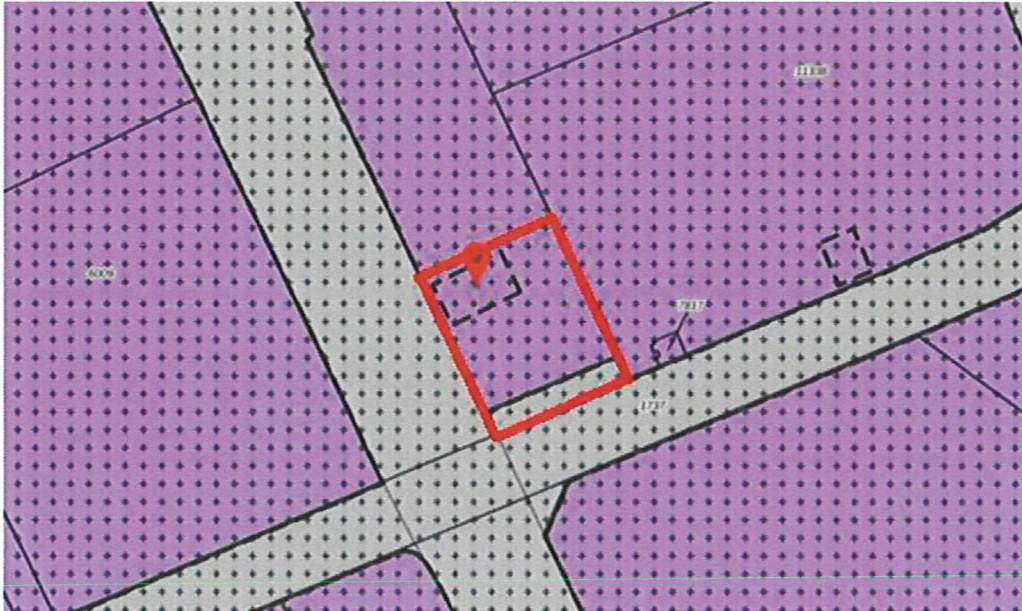
Het voorliggende bouwplan betreft de realisatie van 20 appartementen met commerciële ruimte in de plint aan de Nijverheidsweg-Noord 31/33. De locatie maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Kop van Isselt. Dat wil de gemeente transformeren van een industrie- en bedrijventerrein naar een nieuwe, duurzame stadswijk om in te wonen, werken, recreëren en ontmoeten. Hiervoor heeft de gemeenteraad op 22 februari 2022 het Ontwikkelkader Kop van Isselt vastgesteld ([Raadsbesluit d.d. 22 februari 2022](#)). De volgende stap in de planvorming is de uitwerking van een door de raad vast te stellen Uitwerkingsvoorstel. Daarna volgt een wijziging op het Omgevingsplan om deze transformatie juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Over de ontwikkeling van Kop van Isselt heeft de gemeente Amersfoort afspraken gemaakt met het Rijk over het programma, de voortgang en financiële bijdragen. Er is onder andere een bijdrage vanuit de Woningbouw Impuls-regeling (Wbi) van het Rijk van € 9,6 mln.. Eén van de voorwaarden van deze regeling is een uiterlijke start bouw in 2024. Het Omgevingsplan Kop van Isselt is dan nog niet vastgesteld. Daarom is voor het bouwplan aan de Nijverheidsweg-Noord 31/33 gekozen voor een versnelde, zogenaamde WABO-procedure. Door dit bouwplan vooruit te trekken op het Omgevingsplan Kop van Isselt, kan de Wbi-bijdrage veilig worden gesteld. Het bouwplan past binnen de kaders van het door de raad vastgestelde Ontwikkelkader Kop van Isselt.

Bestemmingsplan 'bedrijventerreinen e.o. en snelwegen'

Volgens het geldende bestemmingsplan 'bedrijventerreinen e.o. en snelwegen' (2014) geldt ter plaatse van de beoogde ontwikkeling de bestemming 'Bedrijventerrein - 1'.

Daarnaast zijn bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' toegestaan. In de feitelijke situatie zijn twee bedrijfswoningen en een groen gazon en twee parkeerplaatsen aanwezig.



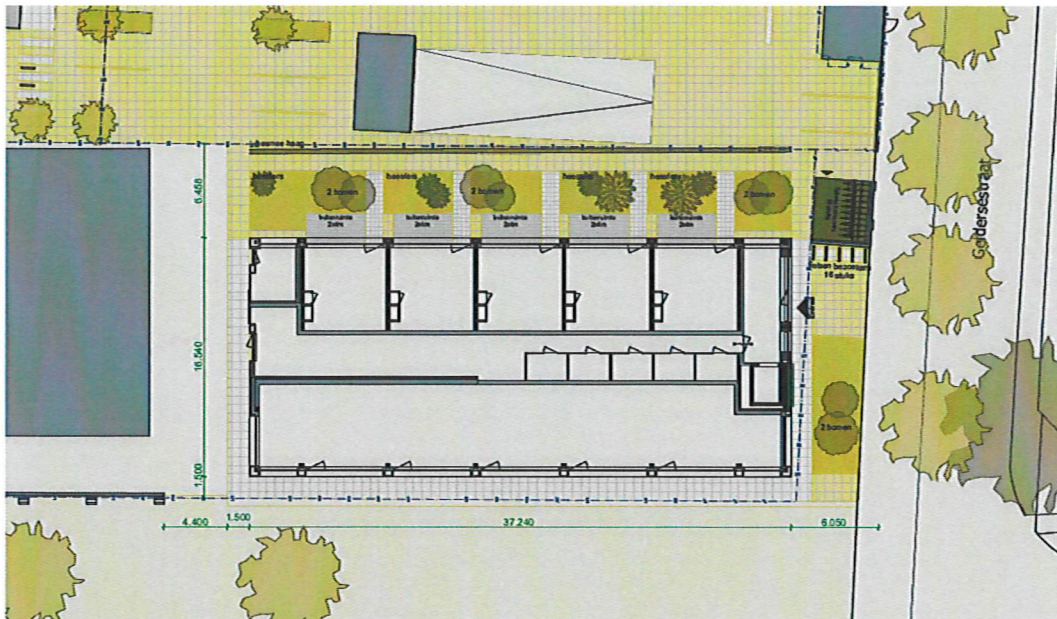
Uitsnede geldend bestemmingsplan 'bedrijventerreinen e.o. en snelwegen'



Foto huidige situatie projectlocatie (Google Streetview)

Het ontwerp

Het voorliggende ontwerp voorziet in de bouw van 20 appartementen met op de begane grond commerciële ruimte. De commerciële plint is aan de Nijverheidsweg-Noord gesitueerd. De entree tot het woongebouw bevindt zich aan de Geldersestraat. Het woongebouw omvat 5 loftwoningen (vierde en vijfde verdieping), 10 appartementen (eerste en tweede verdieping) en 5 studio's (begane grond). De locatie wordt onderdeel van het Nijverheidsplein. In de toekomst wordt daar een knip aangebracht in de Nijverheidsweg-Noord om doorgaand (sluip-)verkeer te voorkomen.



Situatietekening nieuwe situatie



Sfeerimpressie vanuit hoek Nijverheidsweg-Noord en Geldersestraat

Ter informatie

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Als hoofdregel geldt dat aanvragen om een omgevingsvergunning die zijn ingediend voor 1 januari 2024 worden afgehandeld onder het 'oude' recht (Artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet tot het besluit onherroepelijk wordt). De aanvraag voor de Nijverheidsweg-Noord 31/33 is ingediend vóór 1 januari 2024.

Beoogd effect

Met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen geeft de raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het plan. Nadat het plan de hele procedure heeft doorlopen, kan de initiatiefnemer starten met de bouw nadat het terrein bouwrijp is gemaakt.

Argumenten

1.1 Het afgeven van de ontwerpverklaring is een stap richting vergunningverlening

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is voor een Wabo projectbesluit een voorafgaande verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.

1.2 Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing

Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan, is de ruimtelijke onderbouwing 'Nijverheidsweg-Noord 33' opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing komen de ruimtelijk relevante onderwerpen aan de orde. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om dit project uit te voeren.

1.3 Transformatie Kop van Isselt gaat van start

De gemeente wil Kop van Isselt de komende jaren geleidelijk veranderen van een industrie- en bedrijventerrein in een nieuwe, duurzame stadswijk om in te wonen, werken, recreëren en ontmoeten. Met het realiseren van dit bouwplan start deze beoogde transformatie.

1.4 Het bouwplan voldoet aan het Ontwikkelkader Kop van Isselt

In 2022 is het Ontwikkelkader Kop van Isselt vastgesteld. De volgende stap in het proces is het verder uitwerken van het Ontwikkelkader in een stedenbouwkundig plan, een Uitwerkingsvoorstel en daarna een Omgevingsplan voor het gebied. Vanwege de randvoorwaarden voor de financiële bijdrage van het Rijk, is ervoor gekozen om het bouwplan voor de Nijverheidsweg-Noord 31/33 versneld te realiseren. De initiatiefnemer heeft daarom aan de hand van het Ontwikkelkader en nadere door de gemeente gestelde eisen een bouwplan uitgewerkt voor de locatie Nijverheidsweg-Noord 31/33.

1.5 Met dit bouwplan wordt het risico op het vervallen van de financiële bijdrage vanuit het Rijk voorkomen

De gemeente heeft met het Rijk afspraken gemaakt over de woningproductie in de gemeente; zowel over aantallen, de planning als bijbehorende subsidies. Eén van de voorwaarden voor financiële bijdragen voor Kop van Isselt is dat er eind 2024 gestart moet worden met de bouw. Met het voorliggende bouwplan kan eind 2024 worden gestart met de bouw van 20 woningen. Daarmee wordt voorkomen dat de voor de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling essentiële financiële bijdrage mogelijk vervalt.

1.6 Er wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid

Het voorliggende plan brengt een parkeereis van 29 parkeerplaatsen met zich mee. De parkeereis wordt in de uiteindelijke situatie opgelost in de nog te realiseren parkeergarage van het naastgelegen project Eemfront. Totdat deze gereed zijn, wordt de parkeerbehoefte tijdelijk op het naastgelegen terrein (dat ook eigendom is van de initiatiefnemer) aan de Nijverheidsweg-Noord 27 t/m 29 opgelost. Daarmee zijn de benodigde parkeerplaatsen zowel in de tijdelijke als ook in de uiteindelijke situatie geborgd. Het fietsparkeren wordt op eigen terrein opgelost.

1.7 Er wordt natuurinclusief gebouwd

Het project houdt rekening met de biodiversiteit door groen toe te passen op het dak, de gevels en stroken rond het gebouw. Voor de belangrijkste gidssoorten in het gebied worden nestelvoorzieningen gerealiseerd, te weten huismus, gierwaluw en dwergvleermuis. Later ontstaat ook beschutting voor de egel. Een deel van de maatregelen, zoals de groenstroken aan de voor- en achterzijde, wordt later uitgevoerd: op het moment dat overige ontwikkelingen in de directe omgeving worden gerealiseerd en de Nijverheidsweg-Noord autovrij is geworden tot het Nijverheidsplein. De berging van hemelwater vindt plaats op het groene dak, waarna het vertraagd wordt geïnfiltreerd rondom het gebouw in halfverharding en de toekomstige groene stroken. In extreme situaties wordt het water afgevoerd richting de Eem. Een deel van het dak is uitgevoerd als biodivers retentiedak.

1.8 Cultuurhistorie blijft zo veel mogelijk behouden

Het terrein op de hoek van de Nijverheidsweg-Noord en de Geldersestraat is ommuurd. Deze muur is in het door de raad vastgestelde Ontwikkelkader uit 2022 niet benoemd als waardevolle te behouden bebouwing. Het is echter wel een oude muur die is verbonden met de historie van de plek; een van de eerste gemeentelijke nutsvoorzieningen van de voormalige Gemeentereiniging. Om die reden is in het voorliggende ontwerp deze bestaande muur grotendeels behouden en in het ontwerp ingepast.

1.9 Besluit hogere grenswaarden geluid nodig

De geluidsbelasting vanwege wegverkeer van de Geldersestraat is bij 3 nieuwe geluidgevoelige woningen hoger dan de voorkeurswaarde. De geluidsbelasting vanwege wegverkeer van de Nijverheidsweg-Noord is bij 5 nieuwe geluidgevoelige woningen hoger dan de voorkeurswaarde en ook hoger dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. Daarom is het nodig om met een ontwerpbesluit af te wijken van de voorkeurgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder en zijn er maatregelen noodzakelijk en mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot onder de maximale toegestane ontheffingswaarde, en om overal geluidluwe geveldelen te realiseren. Daarnaast moeten de inpandige balkons op de eerste verdieping aan de zuidwestzijde voorzien worden van een sterk geluidabsorberend plafond. De gevels naast deze inpandige balkons op deze verdieping dienen uitgevoerd te worden als dove gevels. Ook moet minimaal een deel van alle galerijen aan de noordoostzijde voorzien worden van een sterk geluidabsorberend plafond. De gecumuleerde geluidsbelasting exclusief aftrek op de gevels als gevolg van verkeerslawaaï bedraagt ter plaatse van de te openen delen in de gevel 69 dB. Hiermee wordt voldaan aan de 'Geluidsnota Amersfoort Wet Geluidhinder'.

1.10 De Nijverheidsweg-Noord wordt in toekomst afgesloten voor gemotoriseerd verkeer

De geluidsbelasting op de gevels van de woningen betreft een tijdelijke situatie. De Nijverheidsweg-Noord waaraan deze projectlocatie is gelegen betreft in de huidige situatie een 50km/uur weg. Begin 2024 is onder uw gemeenteraad een [Peiling Wegencategorisering 2040](#) uitgevoerd. In deze peiling wordt voorgesteld om de gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom van 50km/uur aan te passen naar 30km/uur. De Nijverheidsweg-Noord betreft zo'n aangewezen 30 km/uur weg. Uit de peiling in de gemeenteraad blijkt dat er breed draagvlak is voor het aanpassen van de maximale snelheid voor motorvoertuigen binnen de bebouwde kom. Het voorstel wordt op dit moment verder uitgewerkt en zal binnenkort voor besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Op de lange termijn wordt de Nijverheidsweg-Noord conform het [ontwikkelkader](#) (vanaf de hoek met de Geldersestraat) voor gemotoriseerd verkeer afgesloten waarbij de openbare ruimte wordt heringericht als plein: het Nijverheidsplein.

2.1 Met het ter inzageleggen van de ontwerp-omgevingsvergunning start de officiële procedure en wordt gelegenheid geboden aan iedereen om een zienswijze in te dienen

Nadat de raad een besluit heeft genomen over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, wordt de ontwerp-omgevingsvergunning samen met de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Als er geen zienswijzen worden ingediend, dan kan de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief worden aangemerkt. De omgevingsvergunning kan vervolgens in mandaat worden verleend.

2.2 Als er zienswijzen worden ingediend, weegt de raad deze zienswijzen mee bij het definitieve besluit

Als er geen zienswijzen worden ingediend, dan kan de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief worden aangemerkt. De omgevingsvergunning kan vervolgens in mandaat worden verleend. Als er wel zienswijzen worden ingediend, wordt de raad gevraagd een besluit te nemen over de verklaring van geen bedenkingen, waarbij de ingediende zienswijzen worden meegenomen in de belangenafweging.

3.1 Geen exploitatieplan

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

Kanttekeningen

1.1 Het bouwplan voorziet enkel in (betaalbare) koopwoningen

Het Deltaplan Wonen schrijft voor dat per project minimaal 35% van de te realiseren woningen een zelfstandige sociale huurwoning is. Minimaal 20% van de woningen moet liggen in het middensegment (huur of koop). Het voorliggende plan voorziet in 20 (deels betaalbare) koopwoningen. De initiatiefnemer is eigenaar van diverse gronden binnen Kop van Isselt. Hij gaat ook deze gronden te ontwikkelen. Met de initiatiefnemer zijn in een overeenkomst ('Akkoord op hoofdlijnen') de uitgangspunten voor het programma vastgelegd. De totale ontwikkeling op het grondgebied van de initiatiefnemer dient te voldoen aan het Deltaplan. Het tekort aan betaalbare woningen op deze locatie wordt dus gecompenseerd op een andere locaties van de initiatiefnemer. In Kop van Isselt zijn vooralsnog alleen tijdelijke woningen in de sociale sector gerealiseerd ter plaatse van De Pionier. Vanuit het oogpunt van placemaking van het nieuwe Kop van Isselt is het wenselijk dat er ook koopwoningen worden toegevoegd.

1.2 Er worden bomen gekapt

In de huidige situatie zijn 4 bomen en een klein grasveld op de projectlocatie aanwezig. Voor de realisatie van het appartementengebouw worden deze bomen gekapt. Volgens de uitgevoerde Bomen Effect Rapportage (BER) gaat het om drie meelbessen en een magnolia. De bomen zijn beoordeeld als gemiddeld behoudenswaardig. Qua soort specifieke eigenschappen zijn ze matig verplantbaar. Daarom is het advies de 4 bestaande bomen te vervangen door 8 nieuwe bomen met een goede groeiplaats op hetzelfde terrein.

Een groene aansluiting om het omliggende (toekomstige) stadsgroen, sedum dak en gevelgroen, steilwand voor bijen, een wadi en nestvoorzieningen voor de gierzwaluw, huismus en vleermuizen maken het project passend binnen het groencompensatiebeleid en beleid ten aanzien van natuur inclusief bouwen.

Duurzaamheid

Voor dit project is een duurzaamheidsplan gemaakt dat de thema's in het Convenant Duurzame Woningbouw behandelt. Een eventueel collectief warmtesysteem voor Kop van Isselt is nog niet vastgesteld. Daardoor kan dit project daar nog niet van profiteren. De ontwikkeling is te kleinschalig om een eigen grondbron te benutten. Hierdoor heeft het gebouw een extra uitdaging om volledig aan de ambities van de gemeente voor energieneutraliteit te voldoen. Het gebouw heeft een zeer goed geïsoleerde schil. Luchtwarmtepompen klimatiseren het gebouw zo duurzaam mogelijk. Op het dak zijn zoveel mogelijk hoogwaardige PV-panelen geplaatst. Hiermee is het aandeel hernieuwbare energie gemiddeld 68% (BENG3 per appartement 64-72%). Dat is ongeveer 70% beter dan de wettelijke eis (40%). Het materiaalgebruik voldoet aan het niveau brons in het Convenant (MPG \leq 0,75). De materiaalgebonden milieulast is ongeveer 17% beter dan het wettelijk kader met een MPG van 0,681 [€/m²jr].

Financiën

Gemeenten zijn op grond van de Wro verplicht om kosten van grondexploitatie te verhalen: het kostenverhaal dient verzekerd te zijn. Dit kan via een grondverkoop of via een anterieure overeenkomst. De locatie Nijverheidsweg Noord 31/33 zal worden gekocht

van ROVA (als onderdeel van aankoop gehele ROVA-terrein) en na sloop van bestaande bebouwing en bouwrijp maken door de gemeente worden verkocht aan Rovase. De locatie is onderdeel van de gemeentelijke grondexploitatie ROVA, waarin de kosten en opbrengsten zijn opgenomen. De gemeente levert de grond bouwrijp aan Rovase op. Dat betekent dat de gemeente ook een sloopmelding en een kapvergunning zal aanvragen. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

Het voornemen tot het maken van afspraken met Rovase over deze gronden zal conform het Didam-arrest worden gepubliceerd.

Risicoparagraaf

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

Onderdeel van WBI-subsidieafspraken is dat de bouw in Kop van Isselt start in 2024. Met de realisatie van dit bouwplan is dit mogelijk. Gaat het plan niet door of start de bouw later dan eind 2024? Dan is het risico aanwezig dat de subsidie voor de ontwikkeling van het gehele gebied komt te vervallen.

Communicatieboodschap

ZEEP Architecten heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 20 appartementen met commerciële ruimte op de begane grond aan de Nijverheidweg-Noord 31/33. Hiervoor moeten de twee bestaande bedrijfswoningen gesloopt. De nieuwbouw past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Om de bouw mogelijk te maken is een zogenaamd Wabo-projectbesluit nodig. Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad voor dit besluit een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

De locatie van deze aanvraag maakt onderdeel uit van Kop van Isselt. Voor Kop van Isselt heeft de gemeenteraad in 2022 een Ontwikkelkader vastgesteld. In 2020 en 2021 is over het Ontwikkelkader geparticipeerd. Zo is in 2020 een inloopbijeenkomst georganiseerd. In 2021 is belanghebbenden gevraagd om op het concept Ontwikkelkader te reageren. Vervolgens zijn digitale bijeenkomsten, de zogenoemde Kopsessies, georganiseerd. De initiatiefnemer heeft aan de hand van het Ontwikkelkader en nadere door de gemeente gestelde eisen een bouwplan uitgewerkt voor de locatie Nijverheidweg-Noord 31/33. De initiatiefnemer heeft op 5 oktober 2023 een informatieavond voor belanghebbenden georganiseerd. Tijdens deze avond hebben belanghebbenden kennis kunnen nemen en vragen kunnen stellen over het voorlopige ontwerp van het appartementengebouw. De aanwezige belanghebbenden ontvingen het voorlopige ontwerp positief. De ontvangen reacties zijn door ZEEP Architecten waar mogelijk verwerkt in het ontwerp en meegenomen in de aanvraag omgevingsvergunning.

Vervolgstappen

Na de besluitvorming door de raad worden de ontwerp omgevingsvergunning (met de ruimtelijke onderbouwing) en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een ieder gedurende zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze termijn bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen het bouwplan. Volgen er geen zienswijzen? Dan wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van 20 appartementen aan de Nijverheidsweg-Noord 31/33 verleend.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris



de burgemeester



Bijlage(n):

- *Ruimtelijke onderbouwing Nijverheidsweg-Noord 31/33;*
- *Concept omgevingsvergunning Nijverheidsweg-Noord 31/33;*
- *Ontwerp-besluit Hogere Waarden Nijverheidsweg-Noord 31/33;*
- *Formulier Hogere Waarden Nijverheidsweg-Noord 31/33.*

Opsteller : Loraine Horn, afdeling Stad en Ontwikkeling
Zaaknummer : 1857369



RAADSBESLUIT

Zaaknummer 1857369

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2024, afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 20 appartementen met commerciële ruimte aan de Nijverheidsweg-Noord 31/33;
2. de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend;
3. geen exploitatieplan, als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 april 2024

de griffier

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

de voorzitter

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, sweeping horizontal stroke that curves upwards at the end.