

Beleidsregels behorende bij het Chw-bestemmingsplan Wagenwerkplaats e.o. – deelgebieden Midden en West en spoorwegemplacement

Vastgesteld door burgemeester en wethouders d.d. 9 juli 2024

Inleiding

In dit document zijn de beleidsregels opgenomen die dienen ter uitleg van regels die zijn opgenomen in het Chw-bestemmingsplan Wagenwerkplaats e.o. – deelgebieden Midden en West en spoorwegemplacement (door de raad vastgesteld op 9 juli 2024). Het gaat daarbij om inhoudelijke beleidsregels, waarmee open normen in het bestemmingsplan worden uitgelegd: de inhoudelijke beleidsregels. Hierna is een overzicht van alle beleidsregels opgenomen.

I. Inhoudelijke beleidsregels

1. Duurzaamheid
2. Evenementen
3. Parkeren
4. Kamerverhuur

II. Beleidsregels Duurzaamheid

Deze beleidsregels geven uitwerking aan:

1. het vigerende beleid van de gemeente Amersfoort aan de hand van de ambities in het Convenant Toekomstbestendig bouwen, 'Leidraad duurzame nieuwbouw' en de daarin genoemde 'Richtlijn Klimaatbestendige bouw' en
2. de in de bouwregels van de artikelen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 17 en 18 opgenomen regel 'Er moet een aantoonbare bijdrage worden geleverd aan de verduurzaming van de fysieke leefomgeving', zoals dat is beschreven in de Duurzaamheidsvisie Wagenwerkplaats 2015-2050'.

Hierbij geldt het principe dat er voldaan wordt aan de gewenste prestaties of een duidelijke onderbouwing wordt gegeven waarom er op welke onderdelen van afgeweken wordt. Er is een aantoonbare bijdrage geleverd als wordt voldaan aan de volgende eisen:

1. Een integraal duurzame prestatie

Hiervan is sprake als:

De te realiseren gebouwen voldoen aan een gemiddelde GPR score van minimaal 8 of in overleg met de gemeente een vergelijkbare prestatie wordt aangetoond.

Toelichting: GPR Gebouw is een digitaal instrument waarmee de duurzaamheid van een nieuw gebouw aangetoond kan worden. Met de GPR score onderbouwt de ontwikkelaar de milieukwaliteit van het gebouw, de gebruikskwaliteit van het gebouw, gezondheidsfactoren in het gebouw en de toekomstwaarde van het gebouw.

De GPR score wordt regelmatig geactualiseerd, afhankelijk van de gemeentelijke ambities en zal daarmee dan ook in de beleidsegels worden aangepast. De laatst geldende versie van GPR Gebouw bij de vergunningsaanvraag is van toepassing.

dan wel

De te realiseren gebouwen voldoen aan minimaal het niveau brons op alle thema's in het Convenant Toekomstbestendig bouwen. Tevens voor minimaal 3 thema's een hoger ambitie . waarbij voor het energithema naar niveau goed wordt gestreefd.

Toelichting: Hoe lager de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG), hoe duurzamer het materiaalgebruik. Van het gebouw moet daarnaast inzicht gegeven worden in het energieverbruik. Aangetoond moet worden hoe de ontwikkeling het totale gebouwgebonden energieverbruik op locatie duurzaam opwekt. Gemeente Amersfoort wenst inzicht in het materiaal- en energiegebruik van de volledige ontwikkeling. Als er redenen of omstandigheden zijn waardoor de te behalen duurzaamheidsprestaties aanleiding geven tot discussie, kan dit met de duurzaamheidsadviseur van de gemeente worden besproken.

2. Er moet zoveel mogelijk circulair gebouwd worden.

Beleidsregels materiaalgebruik

Eventueel toe te passen hout dient voorzien te zijn van het FSC-keurmerk, PEFC gecertificeerde hout of duurzaam gemodificeerd hout (zoals Plato, of geacetyleerd hout Accoya)

Eventueel toe te passen beton wordt over een afstand van maximaal 100 km aangevoerd en voldoet aan het in het Betonakkoord afgesproken percentage circulair materiaal

Toepassing van uitlogende bouwmaterialen (koper, lood en zink) is niet toegestaan indien deze materialen in direct contact komen met regen- of oppervlaktewater (tenzij dubbelgecoat)

Bestaande structuren met monumentale waarde worden in beginsel niet gesloopt.

3. Er wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie

Beleidsregels klimaatadaptatie

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een te realiseren gebouw overlegt een rapport en berekeningen, waaruit blijkt hoe in het plan rekening is gehouden met de aspecten in de gemeentelijke richtlijn (en de noodzakelijke compensatiemaatregelen ter voorkoming van hittestress in verband met het stap 3-besluit als bedoeld in de Interimwet Stad- en Milieubenadering; zie hoofdstuk 5.7.7 van de toelichting van het bestemmingsplan *Geluid in relatie tot het plangebied*). Onder andere:

Voorkomen overlast hemelwater bij extreme neerslag;

Voorkomen verdroging van het gebied;

Voorkomen overlast door hittestress in het gebied, bijvoorbeeld door beschaduwing met voldoende bomen en het treffen van andere voorzieningen/maatregelen zoals bedoeld in trede F volgens de omschrijving in de toelichting (hoofdstuk 5.8.7) van het Chw-bestemmingsplan Wagenwerkplaats e.o. – deelgebieden Midden en West en spoorwegemplacement ¹⁾

¹ Bij het nemen van een besluit (besluit stap 3 als bedoeld in de Interimwet Stad- en Milieubenadering) tot afwijken van de wettelijke norm ten aanzien van geluid moet worden beschreven hoe de nadelige gevolgen voor het milieu van het besluit worden gecompenseerd. Het gaat daarbij om de navolgende maatregelen ten aanzien van het voorkomen van hittestress:

Maatregel F: Bij maatregel F is het belangrijk dat bij het stedenbouwkundige en het gebouwontwerp rekening wordt gehouden met doelmatige maatregelen tegen hittestress. Hittestress kan worden beperkt door een stedelijke omgeving slim in te richten en gebouwen slim te ontwerpen, rekening houdend met hitte. Maatregelen om hittestress tegen te gaan, zijn

- het juiste groen en beplanting (schaduw en relatief weinig absorptie van straling).
- inzet van water (op de Wagenwerkplaats is geen sprake van open water en/of vijvers, maar een waterplein, spuiters, sproeiers, fonteinen etc. zijn mogelijk)
- materialisatie (door in te zetten op lichte kleuren, natuurlijk materiaal en ook zo min mogelijk wordt absorptie tegen gegaan).
- straatmeubilair (banken op 'koele' plekken, schaduwdoeken, overkappingen, etc. zorgen zowel voor verblijfsplekken als verkoeling).
- de 'juiste' gebouwen (de juiste positionering, vormgeving en materialisatie van gebouwen draagt bij aan het sturen van wind, windvorming, schaduw, etc.).

De maatregelen zijn gekoppeld aan een vijftal typen plekken en gebieden op de toekomstige Wagenwerkplaats. Per plek wordt een set aan maatregelen weergegeven.

Bijdrage aan de biodiversiteit, bijvoorbeeld door groene erfscheidingen met voldoende schuilplaatsen.

Verharding dient waar mogelijk te bestaan uit open verharding, waarbij rekening gehouden wordt met de opvang-, buffering-, hergebruik-, en/of infiltratie van hemelwater overeenkomstig bovenstaande beleidsregels.

Hemelwater van grondgebonden woningen wordt afgekoppeld en opgeslagen voor specifieke grijswater doeleinden, zoals het bewateren van tuinen.

4. Procesafspraken

In een initiatieffase wordt op basis van de thema's van het 'Convenant Toekomstbestendig bouwen' een *Duurzaamheidsvisie* opgesteld door de initiatiefnemer, waarin onder andere aangegeven wordt hoe zij bijdragen aan de ambities van de gemeente en welke minimale prestaties geleverd zullen worden.

In DO fase wordt een concrete verantwoording van de duurzaamheidsaspecten ingediend door de initiatiefnemer in een *Duurzaamheidsplan*, gebaseerd op de thema's van het 'Convenant Toekomstbestendig bouwen'.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt een concrete verantwoording van de duurzaamheidsaspecten ingediend door de initiatiefnemer waaruit blijkt dat wordt voldaan aan deze Beleidsregels Duurzaamheid.

III. Beleidsregels Evenementen

Deze beleidsregels geven uitwerking aan de in de bouwregels van de artikelen 7 en 12 opgenomen regel dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning een evenement kunnen toestaan. Ze vormen het toetsingskader voor het verlenen van een vergunning voor het afwijken van de gebruiksregels.

Algemeen

De Gemeente Amersfoort heeft regelgeving met betrekking tot evenementen opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening Amersfoort (APV). Daarnaast is voor de gemeente beleid vastgesteld voor evenementen. Voor de Wagenwerkplaats, waar ruimte wordt geboden voor diverse activiteiten met wonen als belangrijke functie, wordt een specifieke regeling opgesteld voor evenementen. Deze regeling is gebiedsgericht, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij het bestaande beleid dat geldt voor de gemeente Amersfoort. De regeling is bedoeld om enerzijds ruimte te bieden aan evenementen en anderzijds het woon- en werkklimaat te beschermen tegen overmatige overlast. Hierbij moet worden opgemerkt dat evenementen per definitie een verstoring van de reguliere situatie zijn. Gezien de tijdelijkheid van evenementen zijn andere kaders bepaald dan de reguliere.

-
- a. De pleinen (op pleinen is ruimte voor bomen, waterornamenten, vergroening en andere kleinere oplossingen waaronder lichte materialisatie).
 - b. De groene scheggen (in de scheggen is groen het leidend principe, boomgroepen zorgen voor schaduw en diverse groene netwerken maken 'koele' routes tussen de scheggen).
 - c. De straten (in de straten dragen bomenrijen bij aan schaduw, lichte materialisatie en stromend water (goten, bakken) dragen bij aan de verkoelende werking).
 - d. Het bouwblok (groene gevels en daken, ruimte voor ventilatie en de juiste materialisatie dragen bij aan een reductie van de opname van straling).

De binnentuin (een groene en luwe inrichting van de binnentuin is de plek die het meest dichtbij is bij bewoners).

In de bijlage bij deze beleidsregels is een kaart opgenomen van de situatie zoals de Wagenwerkplaats er op termijn uit zou kunnen gaan zien. In de fase die nu voorligt wordt er een bestemmingsplan gemaakt waarin in het groen en op het centrale plein de zones 1A, 1B, 2 en 3 liggen. Gezien de specifieke afmetingen van zone 2 wordt niet verwacht dat daar langs de ontsluitingsweg zelfstandige evenementen worden georganiseerd. Een eventueel ondersteunend gebruik ten behoeve van evenementen in de andere zones is wel mogelijk. Deze regels zien daarom primair op het zelfstandige gebruik voor evenementen van de zones 1A en 1B (groene vizier) en 3 (centrale plein). Zone 2 kan worden gebruikt ter ondersteuning van evenementen in de andere zones.

Voorwaarden evenementen

Begripsbepaling

In de APV is in artikel 2:24 de begripsbepaling voor evenementen opgenomen. Deze bepaling is ook hier van toepassing. Voor evenementen is op grond van artikel 2:25 van de APV een vergunning benodigd tenzij sprake is van een klein evenement als bedoeld in artikel 2:25a van de APV.

Voorwaarde 1

Voor evenementen die op de Wagenwerkplaats kunnen plaatsvinden worden 3 categorieën onderscheiden. Voor de 3 categorieën gelden naast maxima voor de geluidsniveaus ook maxima voor de eindtijden. Daarnaast geldt per categorie een maximum aantal evenementen en evenementendagen per kalenderjaar. Voor evenementen van categorie C geldt dat deze alleen kunnen plaatsvinden als deze zijn opgenomen op de jaarlijkse evenementenkalender die door de burgemeester wordt vastgesteld rond 1 december van het jaar ervoor.

Categorie A

Maximaal geluidniveau: 60 dB(A) en 70 dB(C), waarbij verschillen tussen de gemeten waarden niet meer dan 10 dB mag bedragen. ²

Maximale eindtijden: dagelijks tot 22:00 uur en op vrijdag en zaterdag tot 23:00 uur

Maximaal aantal evenementen: 5

Maximaal aantal evenementendagen: 10

Op- en afbouw: De opbouw van het evenement moet plaatsvinden op de eerste dag van het evenement. De afbouw van het evenement moet voor 12:00 uur zijn afgerond op de dag na de laatste dag waarop het evenement plaatsvond. Op- en afbouw van evenementen is niet toegestaan tussen 22:00 en 07:00 uur.

Categorie B

Maximaal geluidniveau: 70 dB(A) en 80 dB(C), waarbij verschillen tussen de gemeten waarden niet meer dan 10 dB mag bedragen.

² **dB** : de decibel, de maateenheid voor de sterkte van geluid.

A filter : Dit filter komt overeen met de karakteristiek van het menselijk gehoor. Dit is dus het geluid dat je als mens hoort.

C filter : Dit filter richt zich met name op de lage tonen van geluid. Met dit filter worden dus met name de lage tonen (bassen) beoordeeld.

A-en-C Filter weging van toepassingen : door het gebruiken van 2 geluidgrenswaardes worden ook 2 beschermingsniveaus bewerkstelligd; door ook een maximum verschil tussen beiden op te nemen wordt voorkomen dat de muziek alleen maar zou kunnen bestaan uit lage tonen.

Maximale eindtijden: op maandag t/m woensdag tot 20:00 uur, donderdag t/m zaterdag tot 21:00 uur en op zondag tot 19:00 uur.

Maximaal aantal evenementen: 4

Maximaal aantal evenementendagen: 4

Op- en afbouw: De opbouw van het evenement mag starten op de dag voordat het evenement begint. De afbouw van het evenement moet voor 15:00 uur zijn afgerond op de dag na de laatste dag waarop het evenement plaatsvond. Op- en afbouw van evenementen is niet toegestaan tussen 22:00 en 07:00 uur.

Categorie C

Maximaal geluidniveau: 85 dB(A) en 98 dB(C), waarbij verschillen tussen de gemeten waarden niet meer dan 13 dB mag bedragen.

Maximale eindtijden: evenementen categorie C mogen alleen plaatsvinden van vrijdag t/m zondag. De eindtijden op vrijdag en zaterdag zijn 00:00 uur en op zondag 19:00 uur.

Maximaal aantal evenementen: 1

Maximaal aantal evenementendagen: 2

Op- en afbouw: De opbouw van het evenement mag starten op de dag voordat het evenement begint. De afbouw van het evenement moet voor 18:00 uur zijn afgerond op de dag na de laatste dag waarop het evenement plaatsvond. Op- en afbouw van evenementen is niet toegestaan tussen 22:00 en 07:00 uur.

Voor alle evenementen geldt dat de waarden voor dB(A) en dB(C) gelijktijdig en gedurende 2 minuten moeten worden gemeten.

Voor alle evenementen geldt dat bij de beoordeling van de naleving van de geluidgrenswaarden geen rekening wordt gehouden met de correctie op muziekgeluid en gevelreflectie uit de Handreiking meten en rekenen Industrielawaai.

Voor evenementen in categorie C moet bij de aanvraag voor de evenementenvergunning worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de maximale geluidsniveaus.

Voorwaarde 2

De organisatie van een evenement is verplicht om de voorzieningen die in het gebied zijn aangebracht voor evenementen te gebruiken. Voorzieningen kunnen betrekking hebben op aanwezige voorzieningen voor stroom, water, riool e.d. Indien voor het evenement voorzieningen worden toegevoegd door de organisator, dan dienen deze de omgeving zo min mogelijk te belasten.

Voorwaarde 3

Evenementen die worden georganiseerd op de Wagenwerkplaats moeten qua bezoekers hoofdzakelijk gericht zijn de gemeente en/of regio.

Toelichting

Met evenementen die gericht zijn op de gemeente en/of regio wordt bewerkstelligd dat het acceptatieniveau van de hinder van het evenement bij de bewoners wordt vergroot. Evenementen in een omgeving met een grote bevolkingsdichtheid die geen binding met die omgeving hebben beperken de acceptatie van die evenementen.

Voorwaarde 4

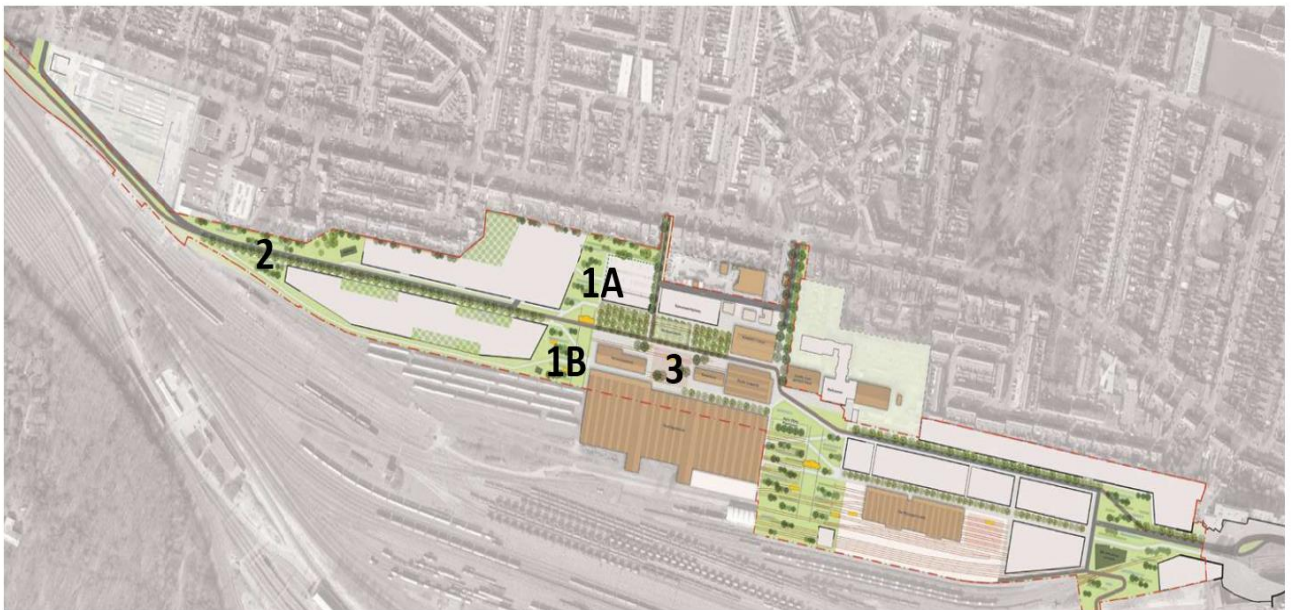
Het parkeren van fietsen van bezoekers aan het evenement dient op de Wagenwerkplaats en/of in bestaande fietsenstallingen in het Stationsgebied plaats te vinden.

De organisatie is verplicht om voorzieningen te treffen om de bezoekers aan Categorie C evenementen rustig uit het gebied te laten vertrekken.

Voorwaarde 5

Bij de inrichting van het evenemententerrein worden de in het gebied aanwezige (groen) voorzieningen gerespecteerd. Indien nodig worden voorzieningen getroffen om de (groene) voorzieningen te beschermen.

Kaart voor evenementen



IV. Beleidsregels Parkeren

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikelen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 17 en 18 opgenomen regel 'er wordt in voldoende mate in parkeergelegenheid voorzien' en 'er wordt voldoende parkeergelegenheid in stand gehouden'.

Voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand gehouden als wordt voldaan aan:

A. Voor gemotoriseerd verkeer

Nota Parkeernormen en Beleidsregel Toepassing Parkeernormen Amersfoort

Op basis van de Nota Parkeernormen en de bijbehorende Beleidsregel Toepassing Parkeernormen wordt de berekening van de parkeerbehoefte uitgevoerd aan de hand van de in de aanvraag omgevingsvergunning voorgestelde mix aan programma. De berekening van de parkeereis wordt gebaseerd op de Nota parkeernormen en de Beleidsregel Toepassing Parkeernormen die op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning gelden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeereis die gesteld wordt. Als de omgevingsvergunning verleend wordt na toetsing van de parkeereis, dienen de parkeerplaatsen conform plan gerealiseerd en in stand gehouden te worden.

Voor alle nieuw te ontwikkelen gebieden op de Wagenwerkplaats geldt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein (kavel) moet worden opgelost volgens de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Tot voor kort viel de Wagenwerkplaats nog volledig onder de normen van "Rest Amersfoort".

Omdat er echter woningbouw en stedelijke voorzieningen worden toegevoegd op korte afstand van het OV punt station Amersfoort, is door de raad op 5 juli 2016 besloten om voor de deelgebieden Oost en Midden de parkeernormen behorend bij "Schil om binnenstad" toe te passen. De raad heeft op 23 maart 2021 besloten dat ook voor deelgebied 'West' het regime "Schil om binnenstad" geldt

Op 21 december 2021 heeft de raad besloten om een structurele inzet van MaaS bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken ([1451439 - Raadsvoorstel Maas](#)).

Er zijn randvoorwaarden en kaders voor de toepassing van MaaS vastgesteld ([Bijlage 1 bij raadsvoorstel Maas](#)), waarmee ontwikkelaars de mogelijkheid krijgen om het aantal te realiseren parkeerplaatsen te korten indien mobiliteit wordt aangeboden conform het MaaS-concept. Om in aanmerking te kunnen komen voor een reductie op de parkeereis dient een mobiliteitsplan te worden ingediend die voldoet aan de randvoorwaarden en kaders uit het genoemde raadsbesluit. Op basis van het mobiliteitsplan is een reductie van de parkeereis volgens de beleidsregels toepassing parkeernormen mogelijk.

B. Voor fietsverkeer

Voor fietsparkeren zijn de Kencijfers Fietsparkeren opgenomen in de Nota Parkeernormen. Voor het gebied Midden wordt gerekend met de kencijfers die zijn opgenomen in de categorie 'Schil om Binnenstad'. Voor deelgebied West is de categorie 'Rest Amersfoort' van toepassing. Ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning moet worden voldaan aan gestelde parkeereis en regels zoals genoemd in de op het moment van aanvraag geldende versie van bovenstaande documenten (of vervanging van deze documenten). Deze fietsparkeerplaatsen dienen ook in stand te worden gehouden.

V. Beleidsregels Kamerverhuur

Deze beleidsregel (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 21 maart 2017) heeft betrekking op de in artikelen 16, 17, 18 en 19 opgenomen regel met betrekking tot het toestaan van het gebruiken van een woning voor kamergewijze verhuur.



BELEIDSREGELS
KAMERVERHUUR GE