

Collegebesluit

Portefeuillehouder	R. Dijksterhuis	Advies De Raad	Commissie Omgeving
Collegebehandeling	Bespreekstuk	Datum behandeling college	4 november 2025
Opsteller	S. Eigenhuis & F. Steenbeek	Zaaknummer	161334
Onderwerp	Ontwerp-TAM-omgevingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning voor Skaeve Huse ter inzage		

Samenvatting:

Omnia wonen heeft op 20 oktober een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van acht woonunits en één begeleidersunit volgens het Skaeve Huse woonconcept.

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Hiervoor is het bijgevoegde ontwerp TAM-omgevingsplan opgesteld. De locatie bevindt zich aan de Palestinaweg-Oost 3-5, in het buitengebied van de gemeente Amersfoort. Het betreft een momenteel leegstaand agrarisch perceel. Het voorliggende omgevingsplan is getoetst aan de geldende criteria en afgestemd met de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) en de Provincie Utrecht. De gemeente Nijkerk is op de hoogte van de ontwikkeling.

Het college is bevoegd om het ontwerp TAM omgevingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief en heeft de mogelijkheid om het plan te bespreken tijdens een raadsvergadering.

Het college besluit:

1. Akkoord te gaan met het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22p Skaeve Huse' en met de ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 8 woonunits en 1 begeleidersunit volgens het woonconcept Skaeve Huse;
2. de raadsinformatiebrief over het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22p Skaeve Huse' vast te stellen;
3. de procedure voor het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22p Skaeve Huse' en de ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren van 8 woonunits en 1 begeleidersunit volgens het woonconcept Skaeve Huse te starten en beide stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen;
4. dat gelet op de aanmeldnotitie mer-beoordeling, geen milieueffectrapportage in het kader van het besluit mer nodig is.

ONTWERP **OMGEVINGSVERGUNNING**

Datum : 22-10-2025

Nummer : CLZ-00029824

OLO Nummer : 2025091501650

Project : Het realiseren van 8 woonunits en 1 beheerdersunit

Plaatselijk bekend : Palestinaweg-oost, HLD02-B-3255

Kadastraal bekend : Gemeente Amersfoort, Sectie B, Nummer 3255

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het uitvoeren van omgevingsplanactiviteiten (artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet)

De omgevingsplanactiviteiten bestaan uit:

- Bouwen;
- Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren;
- Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen.

Motivering

De aangevraagde omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en is overeenkomstig het collegebesluit met zaaknummer 161334 van de gemeente Amersfoort gecoördineerd behandeld als bedoeld in afdeling 3.5 van de Awb. De aanvraag en de daarbij behorende stukken zijn getoetst aan de geldende wet- en regelgeving en aan de ontwerp wijziging omgevingsplan. Uit de toetsing is gebleken dat de aanvraag hieraan voldoet. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Motivering besluit' bij dit besluit.

Ontwerpbesluit

Gelet op bovenstaande hebben burgemeester en wethouders het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 8 woonunits en 1 beheerdersunit.

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'); De technische gegevens die op tekening staan in de genoemde documenten maken geen onderdeel uit van deze vergunning;
2. Aan deze omgevingsvergunning is een parkeereis gesteld (conform de bijlage 'situatietekening'). Daar moet u zich altijd aan houden. Dit betekent dat de parkeerplaatsen beschikbaar en toegankelijk moeten zijn en blijven voor het vergunde project.

Aandachtspunten

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. Minimaal vijf dagen voordat u met uw werkzaamheden begint, moet u hiervan een melding doen via het DSO (Aanvraag of melding indienen - Omgevingsloket). In de melding 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;
2. Bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moet u zich houden aan de regels gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
3. 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;
4. U mag niet afwijken van deze vergunning;
5. Wilt u op gemeentelijk terrein werkzaamheden verrichten, bouwmaterialen opslaan, bouwketen en opslagcontainers of -keten plaatsen? Dan hebt u hiervoor een Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit Tijdelijk Gebruik van de weg (VTG) nodig. Deze kunt u aanvragen via <https://www.amersfoort.nl/openbare-weg-gebruiken>;
6. Bij de uitvoering van grondwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de veiligheidsmaatregelen volgens de CROW-publicatie 400 'Werken in of met verontreinigende grond';
7. Bij het (ver)bouwen moet u ook rekening houden met de dieren in uw omgeving. In het Besluit activiteiten leefomgeving staat onder meer dat het verboden is om beschermde vogels en dieren te doden. Ook mogen de nesten of verblijfplaatsen niet verstoord of de eieren uit de nesten weggenomen of beschadigd worden. Via de landelijke website <https://www.checklistgroenbouwen.nl> kunt u een checklist invullen waarna u een advies op maat krijgt hoe u bij de uitvoering van uw vergunning rekening kunt houden met de in wild levende vogels en andere dieren. Als gewerkt wordt tijdens het broedseizoen dient voorafgaand aan de werkzaamheden het plangebied gecontroleerd te worden op beschermde soorten op broedende vogels.

Zienswijzen

De aangevraagde omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Awb en is overeenkomstig het collegebesluit met zaaknummer 161334 van de gemeente Amersfoort gecoördineerd behandeld als bedoeld in afdeling 3.5 van de Awb. Daarom wordt dit ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd met de ontwerp wijziging omgevingsplan. Gedurende deze periode kan iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit en de ontwerp wijziging omgevingsplan naar voren brengen. Meer informatie hierover is opgenomen in de bijlage 'Rechtsmiddelen' bij dit besluit.

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

BIJLAGE I: MOTIVERING BESLUIT

De aanvraag bestaat uit het realiseren van 8 woonunits en 1 beheerdersunit, en het realiseren van een uitweg naar de Palestinaweg-oost op het perceel HLD02-B-3255 aan de Palestinaweg-oost gelegen in de wijk Vathorst te Amersfoort.

Omgevingsplanactiviteiten ‘Bouwen’ en ‘Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren’

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de regels van paragraaf 5.1.3 en 16.2.2a van de Omgevingswet. Hierin staat aan welke regels de gemeente een aanvraag moet toetsen.

Omgevingsplan

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan ‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Skaeve Huse’. Hierin heeft het perceel de bestemmingen ‘Groen’, ‘Maatschappelijk - begeleidersunit’, ‘Maatschappelijk - Skaeve Huse’, ‘Verblijfsgebied’, ‘Verblijfsgebied parkeren’, Waarde - Archeologie 3’ en ‘Waarde - Archeologie 4’. In het omgevingsplan staat onder andere welk gebruik op een perceel is toegestaan, welk deel mag worden bebouwd en hoe hoog een bouwwerk mag worden.

Beoordeling

Uit onze toetsing blijkt dat uw aanvraag voldoet aan de regels van bovenstaande bestemmingen van het omgevingsplan ‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Skaeve Huse’.

Redelijke eisen van welstand

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de redelijke eisen van welstand, zoals onderdeel van het omgevingsplan. Daarom hebben we advies gevraagd aan de stadsbouwmeester. De stadsbouwmeester heeft als volgt geadviseerd:

Toelichting

Het plan betreft het bouwen van 8 woonunits (Skaeve Huse) en een beheerdersunit op een perceel aan de Palestinaweg-Oost (kadastrale aanduiding HLD02-B-3255).

Beoordeling

De stadsbouwmeester is van oordeel dat het bouwen van 8 woonunits (Skaeve Huse) en een beheerdersunit voorstelbaar is. Vanuit welstand geen opmerkingen, de units zien er qua afwerking, kleur en gebruikte materialen netjes uit en passen binnen de regels van de welstandsnota. Op grond van de ingediende gegevens is de stadsbouwmeester van oordeel dat het plan, getoetst aan de gebiedscriteria ‘Buitengebied: Vallei en Eemland’ paragraaf 4.13 van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2017, voldoet.

Conclusie

Voldoet.

Wij zien geen aanleiding om van dit advies van de stadsbouwmeester af te wijken en concluderen dan ook dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Omgevingsplanactiviteit ‘Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen’

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de regels van paragraaf 5.1.3 en 16.2.2a van de Omgevingswet en artikel 5.6 van de Verordening fysieke leefomgeving Amersfoort. Hierin staat aan welke regels de gemeente een aanvraag moet toetsen.

Omgevingsplan

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het omgevingsplan ‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Skaeve Huse’. Hierin heeft het perceel de bestemmingen ‘Groen’, ‘Maatschappelijk - begeleidersunit’, ‘Maatschappelijk - Skaeve Huse’, ‘Verblijfsgebied’, ‘Verblijfsgebied parkeren’, Waarde - Archeologie 3’ en

‘Waarde - Archeologie 4’.

Beoordeling

Uit onze toetsing blijkt dat uw aanvraag voldoet aan de regels van bovenstaande bestemmingen van het omgevingsplan ‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Skaeve Huse’.

Verordening

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de ‘Verordening fysieke leefomgeving Amersfoort’. In artikel 5.6 derde lid staat dat de gemeente de vergunning moet weigeren:

- a) als de uitweg ten koste gaat van een houtopstand waar, voor het vellen, een omgevingsvergunning nodig is op grond van artikel 2.1;
- b) als de uitweg ten koste gaat van een groenvoorziening van de gemeente, indien de aanvraag ziet op een uitweg ten behoeve van een reeds bestaand perceel waar geen sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

In artikel 5.6 vierde lid staat dat de gemeente de vergunning kan weigeren:

- a) indien de aanvraag ziet op een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten;
- b) indien onvoldoende ruimte op het eigen terrein beschikbaar is voor het kunnen parkeren, stallen of opladen van een personenauto;
- c) in het belang van de bruikbaarheid van de weg;
- d) in het belang van de verkeersveiligheid;
- e) in het belang van het behoud van openbare parkeerplaatsen;
- f) in het belang van het behoud van groenvoorzieningen van de gemeente, indien het gaat om een aanvraag voor een uitweg ten behoeve van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling;
- g) indien het parkeren niet is toegestaan in het omgevingsplan, voor zover het een uitweg betreft voor het ontsluiten van parkeergelegenheid.

Beoordeling

Het realiseren van de uitweg gaat niet ten koste van een houtopstand en de uitweg wordt gerealiseerd voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het perceel beschikt nog niet over een andere uitweg. Op eigen terrein is voldoende ruimte beschikbaar om personenauto's te kunnen parkeren en om toegang te geven tot de hulpdiensten. De bruikbaarheid van de weg en de verkeersveiligheid komen niet in het geding. Het belang van groenvoorzieningen van de gemeente worden niet geschaad. Uit onze toetsing blijkt dat er geen aanleiding is om het realiseren van de uitweg te weigeren.

BIJLAGE II: BIJBEHORENDE DOCUMENTEN/DIGITALE BESTANDEN

Datum	Naam	Documenttype	Omschrijving
20-10-2025	Verzoek 2025102000358_000pdf	Aanvraagformulier	Aanvraag vergunning Omgevingsloket
20-10-2025	Collegebesluit Skaeve Huse (1606507)	Anders	Collegebesluit uitwerkingsvoorstel
20-10-2025	001694-DO-101 - Tekening 4 wooneenheden gespiegeld - 14-07-2025	Tekening	Tekening 4 wooneenheden gespiegeld
20-10-2025	001694-DO-400 - Principe details - 14-07-2025	Tekening	Tekening principe details
20-10-2025	001694-DO-100 - Tekening 4 wooneenheden - 14-07-2025	Tekening	Tekening 4 wooneenheden
20-10-2025	SI01-51006253-C02-tzn-Inrit	Tekening	Tekening detail inritconstructie
20-10-2025	001694-DO-102 - Tekening beheerderswoning - 14-07-2025	Tekening	Tekening beheerdersunit
20-10-2025	SI01-51006253-C03-tzn-Nieuwe situatie	Tekening	Situatie nieuwe contour verharding
20-10-2025	SI01-51006253-C02-tzn-Bestaande situatie	Tekening	Situatie bestaand

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 dat het ontwerpbesluit en de ontwerp wijziging omgevingsplan ter inzage liggen, vanaf **maandag 24 november 2025 tot en met zondag 4 januari 2026**. Het ontwerp-omgevingsplan is digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl via identificatienummer NL.IMRO.0307.TAM013-0201.

Gedurende de periode van terinzagelegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbesluit en het ontwerp wijziging omgevingsplan (TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Skaeve Huse) kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders.

Schriftelijke zienswijzen

Het schriftelijk indienen van een zienswijze kan op 2 manieren:

- Een brief schrijven en deze - o.v.v. ontwerpbesluit Skaeve Huse en dossiernummer CLZ-00029824
 - per post verzenden naar:
Gemeente Amersfoort
Afdeling Stad en Ontwikkeling
t.a.v. mevrouw S. Eigenhuis
Postbus 4000, 3800 EA Amersfoort
- Online formulier:
Op www.amersfoort.nl/plannen-procedure 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.

Voor de procedure maakt het geen verschil of u een brief stuurt of een digitaal formulier invult. Uw zienswijze wordt op dezelfde manier behandeld. Vermeld in uw zienswijze op welk ontwerpbesluit de zienswijze betrekking heeft.

Mondelinge zienswijzen

Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor het mondeling kenbaar maken van een zienswijze. Hiervoor kunt u van maandag tot en met donderdag telefonisch contact opnemen met mevrouw S. Eigenhuis via telefoonnummer 14033.

Afweging

De raad 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.