

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum	: 11-04-2024
Nummer	: CLZ-00005321
OLO Nummer	: OLO 7969851
Project	: Het bouwen van een woongebouw met 197 woningen, maatschappelijke en/of zakelijke dienstverlening en parkeerkelder
Plaatselijk bekend	: Eemplein blok 5, De Nieuwe Poort 31 t/m 427 (oneven) en Gaslaan 4/1, 6 en 6/1
Kadastraal bekend	: Gemeente Amersfoort, Sectie H, Nummer 4972

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 voldoet, of 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 woongebouw met 197 woningen, maatschappelijke en/of zakelijke dienstverlening en parkeerkelder.

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunde activiteiten worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende genoemde digitale bescheiden;
2. Minimaal zes weken voordat met start bouw (inclusief inrichting bouwplaats) wordt begonnen, dient het BLVC plan voorgelegd te worden ter goedkeuring. In het BLVC plan moet o.a. worden

aangetoond welke maatregelen er worden genomen om de stabiliteit van de naastgelegen spoorbaan met bijbehorende voorzieningen niet te beïnvloeden en dat de spoorbaan ongehinderd kan blijven worden gebruikt. Aandachtspunten zijn daarbij het mogelijk wijzigen van het grondwaterpeil en een eventueel extra/andere gronddruk.

Er dient een onderzoek te worden gedaan conform de Richtlijn RLN00416 Monitoring Spoorinfrastructuur bij de uitvoering van werken (deel I en II).

3. Minimaal zes weken voordat met grondroerende werkzaamheden of bouwwerkzaamheden wordt aangevangen, dienen de volgende stukken te worden aangeleverd:
 - dient door middel van onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten door een ter zake gecertificeerd opsporingsbedrijf te worden aangetoond dat de werkzaamheden zonder gevaar voor de openbare orde kunnen worden uitgevoerd en
 - moet een kopie van het onderzoek ter kennisname naar de afdeling Veiligheid van de gemeente worden opgestuurd.
4. Minimaal vier weken voordat met start bouw wordt begonnen dient de nadere uitwerking van de prefab betonelementen en de staalconstructie bij de entree door middel van gevelbeelden, detaillering, bemonstering en materiaalproeven, alsmede een overzicht van de te openen delen in de gevel, bij ons ingediend te worden ter beoordeling van de stadsbouwmeester.
5. Minimaal drie weken voordat met start bouw wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op ontwerpniveau worden ingediend:
 - De gewichts- en stabiliteitsberekening met uitwerking draagkracht van de fundering.
 - Het (definitieve) funderingsadvies, ook m.b.t. de belendingen.
 - Hoofdberekeningen van alle stalen, houten en steenachtige onderdelen.
 - Het palenplan en de (besteks)constructie overzichtstekeningen met de bijhorende principe details.
 - T.b.v. de bouwkuip een ontgravingsplan en berekeningen van alle (noodzakelijke) grondkerende constructies (een ontgravingstalud groter dan het natuurlijk talud van de grondslag is niet toegestaan).
6. Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau worden ingediend:
 - Het definitieve palenplan.
 - Berekeningen en wapeningstekeningen van de funderingspalen.
 - Berekeningen, legplannen, montagedetails, vorm- en wapeningstekeningen van alle in het werk te storten en/of prefab betonnen onderdelen, waaronder o.a. de fundatie, wanden, kolommen en (systeem)vloeren.
 - Productie- c.q. werkplaatstekeningen van de staalconstructie onderdelen met bijbehorende verbindingen uitgewerkt op detailniveau.
 - Berekeningen en legplannen van de (systeem)lateien, geveldraggers, vloerafscheidingen, noodoverstorten en overige constructies.
 - Berekeningen en uitwerkingen van alle belangrijke verbindingstekeningen m.b.t. de samenhang en stabiliteit van de constructiedelen (incl. trekbanden, stekken enz.).
7. Voor het monteren of storten van de funderingsconstructie moeten de volgende gegevens worden aangeleverd:
 - Inmeetgegevens van de geconstateerde paalafwijkingen en de eventueel benodigde aanpassingen aan de fundering.
 - Kalenderstaten en/of resultaten van het ultrasoon onderzoek van alle funderingspalen.

8. Bij gebruik van funderingspalen die de eemkleilaag doorboren dienen deze zodanig te worden uitgevoerd dat wordt voorkomen dat er lekkage ontstaat van grondwater uit het eerste watervoerend pakket naar het tweede watervoerend pakket. Deze pakketten mogen niet met elkaar in aanraking komen. Voor meer informatie hierover kan contact opgenomen worden met Eric de Jong, via e-mail: e.dejong@rudutrecht.nl;
9. Met de start van de werkzaamheden voor de onderdelen in de voorschriften 4 t/m 7 mag pas worden gestart, zodra u hiervoor goedkeuring heeft ontvangen.
10. Indien berekeningen en tekeningen door derden (niet door de hoofdconstructeur) zijn vervaardigd, dienen deze voor indiening door de hoofdconstructeur te zijn gecontroleerd en te worden voorzien van een waarmerkstempel met accordering.
11. Voor de ingebruikname van het pand dient ter goedkeuring aan de gemeente, voor de woningen met een loggia, een plan te worden aangeleverd. Hierin dient opgenomen te zijn op welke wijze de bewoners van een woning met een loggia proactief en permanent worden geïnformeerd over de functie van de loggia en de reden waarom deze in principe gesloten dient te zijn maar wel over te openen delen beschikt ten behoeve van het spuien.
12. Er dient een uitschakelbaar mechanisch ventilatiesysteem (e.e.a. conform artikel 4.124, lid 4 van het toekomstig Besluit bouwwerken leefomgeving) toe gepast te worden zodat bij een incident waarbij giftige stoffen vrijkomen, bewoners veilig binnen kunnen schuilen.
13. De bewoners en gebruikers van het toekomstige gebouw dienen op regelmatige basis op de hoogte te worden gebracht van het gewenste handelingsperspectief behorende bij de ongevalsscenario's op het naastgelegen spoor. Door de bewoners te informeren over de externe veiligheidsrisico's wordt het bewustzijn vergroot, en draagt dit bij aan het effectief benutten van de veiligheidsvoorzieningen in het gebouw. De wijze waarop dit gebeurt dient voor ingebruikname van het pand ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de gemeente door middel van een plan van aanpak.
14. Conform paragraaf 2.3 van de Regeling Bouwbesluit 2012 worden de volgende aanvullende voorschriften binnen het kader van de brandveiligheid gesteld:
 - De brandwerendheid van de geveldelen van het gebouw wordt uitgevoerd zoals aangegeven in het brandveiligheidsrapport van 25 oktober 2023, welke is goedgekeurd door de VRU.
 - De gevel van het pand gelegen in het plasbrandaandachtsgebied voldoet aan brandklasse A2. Een deur, raam en kozijn in dezelfde gevel mag voldoen aan brandklasse D.
 - Het gedeelte van het dak gelegen in het plasbrandaandachtsgebied voldoet aan brandklasse A2.
 - Vanuit het gebouw is het mogelijk om van het spoor af te vluchten.
 - De bouwconstructie mag niet binnen 90 minuten bezwijken.
15. Gebleken is dat de voorkeurswaarden met betrekking tot de geluidsbelasting van weg en rail verkeer worden overschreden, daarom wordt er naast dit besluit een Hogere Waarden besluit genomen. De bepalingen en voorwaarden uit dat besluit dienen te worden nageleefd.
16. Voor deze omgevingsvergunning is afgeweken van de parkeereis (zie: bijlage 'Motivering besluit'). Dit betekent dat de woningen uitgesloten worden van het verkrijgen van een parkeervergunning.

Aandachtspunten

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. 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; 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.
2. De omgevingsvergunning en de hierbij behorende stukken dienen te allen tijden op de projectlocatie aanwezig te zijn en op verzoek van een toezichthouder ter inzage te worden gegeven. Wanneer sprake is van een vergunning met bijbehorende digitale bestanden, dan dienen deze te allen tijden op verzoek van een toezichthouder ter inzage te worden gegeven;
3. Het werk wordt uitgevoerd met inachtneming van de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening, tenzij anders is bepaald;
4. Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
5. 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>.
6. Bij het (ver)bouwen moet u ook rekening houden met de dieren in uw omgeving. 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
Om overtredingen van de verbodsartikelen uit de Wet Natuurbescherming te voorkomen adviseren wij, conform de natuurtoets, om:
 - De groenopslag buiten de broedtijd (buiten maart tot en met juli) zeer kort te snoeien, zodat er tijdens het broedseizoen geen broedhabitat voor vogels aanwezig is.
 - Bij het uitvoeren van werkzaamheden in de actieve periode van vleermuizen (grosflegel) (maart t/m oktober) tussen zonsondergang en zonsopkomst de bouwverlichting uit te schakelen en in ieder geval geen bouwverlichting toe te passen die uitstraalt op de omgeving.
7. Vanwege de beperkte ruimte verdient het de aanbeveling in een zo vroeg mogelijk stadium het bouwveiligheidsplan, inclusief inrichting van de bouwplaats, welke hier onderdeel van uitmaakt op te stellen en voor te leggen aan de gemeente. Denk hierbij tevens aan de positie van de bouwkraan en bijbehorende randvoorwaarden, waaronder niet hijsen boven openbaar gebied en het spoor.

Vanwege de nabijheid van het spoor dient (eventueel) te worden afgestemd met ProRail i.v.m. de aanleg van de bouwkuip en daarbij mogelijke verplaatsing en/of verzakking van het spoor.

In het plan voor de bouwplaats inrichting dient rekening gehouden te worden met de beperkte aanvoermogelijkheden en ruimte voor (zwaar) materieel (onderdeel van het BLVC plan).

Om ervoor de zorgen dat gedurende de bouwwerkzaamheden voldoende voorzieningen aanwezig zijn voor het vluchten en voor brandbestrijding, is bij de start van de bouw een overleg met de toezichthouder van de Veiligheidsregio Utrecht noodzakelijk. Deze is bereikbaar via risicobeheersing@vru.nl.

8. Op basis van het Convenant Duurzame Woningbouw wordt er in de stukken behorende bij dit besluit uitgegaan van hogere waarden bij de BENG en MPG, te weten:

- Een BENG 1 van 65 kWh/m²/jaar of minder
- Een BENG 2 van 50 kWh/m²/jaar of minder
- Een BENG 3 van 80% of meer
- Een MPG score van 0,75 of minder

Mocht blijken dat er tijdens de uitvoering aanpassingen gedaan dienen te worden waardoor de gestelde waarden uit de stukken bij dit besluit niet worden gehaald dan verzoeken wij om dit tijdig aan ons kenbaar te maken zodat gekeken kan worden naar een alternatief.

9. Uit de Klikmelding en de aanvullende onderzoeken (Bijlage 10 ruimtelijke onderbouwing) voor het perceel is gebleken dat er enkele bodemverstoringen zijn. Geadviseerd wordt om ten aanzien van de verstoringen die binnen het werkgebied vallen een proefsleuf te graven om deze te verifiëren om ongewenste situaties en stagnatie te voorkomen.

10. Bij parkeren en laden van elektrische voertuigen wordt geadviseerd om met de volgende maatregelen rekening te houden:

Toekomstige regelgeving

- Oplaadpunten in een parkeergarage moeten voldoen aan mode 3 of mode 4 als bedoeld in NEN 1010. In de NIPV-publicatie Brandveiligheid van parkeergarages met elektrisch aangedreven voertuigen wordt meer informatie gegeven over deze laadpalen (link NIPV).
- Oplaadpunten in een parkeergarage moeten tegelijkertijd uitgeschakeld kunnen worden;
- De oplaadpunten en uitschakelvoorziening moeten bij de toegang van de parkeergarage worden aangegeven.

Overige aandachtspunten

- Laat laadpalen installeren door een erkend elektrotechnisch installatiebedrijf;
- Plaats laadpalen:
 - zo dicht mogelijk bij de in- en/of uitrit (i.v.m. betere bestrijding door de brandweer);
 - niet nabij nooduitgangen (i.v.m. niet door de rook heen hoeven vluchten);
 - bij voorkeur onder luchtafvoerkanaal. (i.v.m. sneller afzuiging van giftige rookgassen).
- Zorg voor een deugdelijke aanrijdbeveiliging van de laadpalen;
- Zorg voor duidelijke instructies, zodat gebruikers van parkeergarages weten hoe zij de laadpalen veilig kunnen gebruiken en hoe zij moeten handelen bij calamiteiten;
- Werk het plafond af met brandwerende isolatieplaten;

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

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

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:

- Zorg dat de bekabeling deugdelijk, dus vrij van mechanische belastingen, wordt gemonteerd.
- Zet alle bekabeling vast, zodat de wind er geen vat op heeft. Maak ook gebruik van een mantelbuis of kabelgoot.
- 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 (<https://www.scios.nl/welcome/scope-12>)

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.

Zienswijzen

Deze omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarom heeft een ontwerpbesluit vanaf 27 december gedurende zes weken (t/m 30 januari) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Tijdens deze periode zijn er zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is na te lezen in de Zienswijzennota omgevingsvergunning Eemplein Blok 5, deze is onderdeel van dit besluit.

Inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1 lid 2 Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (6 weken na de datum van bekendmaking aan de aanvrager).

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking hiervan een beroepschrift indienen. 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

Het aangevraagde project bestaat uit de volgende werkzaamheden:

het bouwen van een complex met een parkeerkelder voor 34 parkeerplaatsen, zakelijke en/of maatschappelijke dienstverlening op de begane grond en 197 appartementen op de eerste t/m de zestiende verdieping.

Het project is aangevraagd voor De Nieuwe Poort 31 t/m 427 (oneven) en Gaslaan 6, 4/1 en 6/1, in de wijk Eemkwartier.

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.

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.

Voor de volgende onderdelen heeft u aangegeven gelijkwaardigheid te willen aanvragen:

- Afdeling 4.5 inzake de buitenberging voor 157 woningen op basis van de Amsterdamse Bouwbrief.
- Artikel 4.11 lid 1 met betrekking tot de diepte van het toilet bij gebruik making van een hangtoilet.

U heeft voldoende aannemelijk gemaakt hiervoor een gelijkwaardige oplossing te maken, hier word dan ook mee ingestemd.

Ten aanzien van de gesloten loggia's is aangegeven dat deze wel dienen te beschikken over te openen geveldelen om te voldoen aan afdeling 3.7 Spuivoorziening van het Bouwbesluit 2012. Het plan is hierop aangepast.

Uit onze toetsing blijkt daarmee dat u aannemelijk hebt gemaakt dat uw plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Welstandsnota

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota Amersfoort 2017. Daarvoor hebben we advies gevraagd aan de stadsbouwmeester. De stadsbouwmeester heeft als volgt geadviseerd:

De aanvraag betreft het bouwen van een woongebouw met 197 woningen, maatschappelijke en/of zakelijke dienstverlening en een parkeerkelder nabij het Eemplein aangeduid als blok 5.

Beoordeling

De stadsbouwmeester is van oordeel dat de bouw van een woongebouw met 197 woningen, maatschappelijke en/of zakelijke dienstverlening en een parkeerkelder denkbaar is. De bebouwing is meerzijdig georiënteerd en heeft een individuele representatieve uitstraling. Er wordt gebruik gemaakt van representatief hoogwaardig materiaal echter dient ten aanzien van de gevelinvulling van de prefab betonelementen (grind, rood) nader onderzoek en een verdere uitwerking plaats te vinden. De huidige voorgestelde horizontale belijning/ribbels in de gevelaanzichten van het grind in de prefab betonelementen vindt de stadsbouwmeester niet direct overtuigend en zouden snel kunnen vervuilen. Voor de prefab betonelementen dient daarom een nadere uitwerking met onderzoek/studies, detaillering, bemonstering en materiaalproeven overlegd te worden ter goedkeuring.

Op grond van de ingediende gegevens is de stadsbouwmeester van oordeel dat het plan, getoetst aan de gebiedscriteria voor Cityvorming (Wijkwinkelcentrum) (artikel 4.9) van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2017, aannemelijk zijn mits in de gevraagde nadere uitwerking en bemonstering tijdig ter goedkeuring aan de stadsbouwmeester wordt aangeboden uiterlijk 3 weken voor aanvang bouw.

Tijdens de aanvraag is gebleken dat er te plaatsen van de gesloten loggia's toch te openen delen dienen te worden opgenomen binnen het huidige gevelbeeld. De invulling hiervan verwacht de stadsbouwmeester terug te zien in de gevelbeelden die voorgelegd dienen te worden.

Tijdens de aanvraag is ook gebleken dat de positie van de 50 Kv kabel afwijkt van de aangenomen locatie, in overleg met de betrokken instanties. is er een studie gedaan naar een planaanpassing, deze is ook voorgelegd bij welstand welke dit als volgt heeft beoordeeld.

Beoordeling

Voor wat betreft de hoekaanpassing is de stadsbouwmeester van mening dat dit zelfs een betere en transparanter beeld geeft voor de hoek. Wel geeft de stadsbouwmeester de volgende aandachtspunten mee: de stalen constructie vlak achter de ramen zou in een niet opvallende kleur moeten worden uitgevoerd waarbij rekening zou moeten worden gehouden met de bereikbaarheid voor onderhoud.

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 met inachtneming van het naleven van voorschrift 4 in deze vergunning.

Bestemmingsplan.

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Eemplein'. Uit onze toetsing blijkt dat uw aanvraag niet voldoet aan de bouwregels en gebruiksregels van de bestemming 'Kantoor' uit het bestemmingsplan 'Eemplein'. U heeft aangevraagd te willen afwijken van het bestemmingsplan. Onder 'Afwijken van het bestemmingsplan' leest u meer hierover.

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.

Uit onze toetsing blijkt:

Op het perceel Eemplein Blok 5 is het bestemmingsplan 'Eemplein' van toepassing. De bestemmingen op het perceel zijn 'Kantoor', 'Gemengd' en 'Verkeer - verblijf'. Hier zijn toegestaan op grond van artikel 5 van de planregels 'Kantoor' administratieve, zakelijke en financiële dienstverlening, op grond van artikel 3 van de planregels 'Gemengd' horeca C, leisure, dienstverlening, detailhandel en entrees ten behoeve van wonen en op grond van artikel 8 van de planregels 'Verkeer - verblijf' straten, stallen/kramen, groenvoorzieningen en o.a. nutsvoorzieningen voor andere bestemmingen. Voorliggend bouwplan betreft het bouwen van een complex met een parkeerkelder voor 34 parkeerplaatsen, zakelijke en/of maatschappelijke dienstverlening op de begane grond en 197 appartementen op de eerste t/m de zestiende verdieping. De maatschappelijke dienstverlening en de woningen zijn binnen de bestemming 'Kantoor', 'Gemengd' en 'Verkeer - verblijf' niet toegestaan. Op grond van artikel 5.3.a van de planregels dienen de gebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het voorgestelde gebouw overschrijdt de grenzen van het bouwvlak op enkele punten. De hoogte van de gebouwen mag op grond van artikel 5.3.b van de planregels niet meer bedragen dan 48 meter, op grond van artikel 3.3b niet meer dan 18m en op grond van artikel 8.3c niet meer dan 3,5m. Het voorgestelde complex heeft een hoogte van 52,8 meter.

Het bouwplan is dan ook in strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan. Daarom 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 het bouwplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dit moet blijken uit een goede ruimtelijke ordening. Uit de van deze omgevingsvergunning ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dit het geval is.

Parkeren

Op grond van artikel 3 van de Beleidsregels Toepassing Parkeernormen 2021 is ontheffing verleend van de parkeereis in de binnenstad voor (1) het bezoekersdeel en (2) het bewonersdeel. De 197 woningen in het complex worden aangemerkt als 'Woningen zonder parkeerplaats' of GROEP (Geen Recht op een Parkeervergunning).

Soortenbescherming

Na beoordeling van het ecologisch onderzoek is gebleken dat geen strijdigheid lijkt te zijn met de Wet natuurbescherming met betrekking tot flora en fauna.

Wel worden in deze vergunning een aantal aandachtspunten meegegeven; het betreffen maatregelen die getroffen dienen te worden zodat er geen overtreding ontstaat.

Bodem

Op de locatie is een "Verkennd bodemonderzoek Eemplein blok 5 te Amersfoort (Kwinfra, kenmerk: M22045-RAP-02, d.d. 9 juni 2023) uitgevoerd conform de geldende richtlijn.

Er zijn bodem hygiënisch geen belemmeringen voor het afgeven van een omgevingsvergunning bouw.

Echter mede vanwege grondwaterverontreinigingen in de directe omgeving maar ook vanuit het zorgplicht beginsel om de eemkleilaag in stand te houden dienen bij gebruik van funderingspalen die de eemkleilaag doorboren deze zodanig worden uitgevoerd dat wordt voorkomen dat er lekkage ontstaat van grondwater uit het eerste watervoerend pakket naar het tweede watervoerend pakket. Deze pakketten mogen niet met elkaar in aanraking komen.

Hiervoor is een voorschrift opgenomen in deze omgevingsvergunning.

BIJLAGE II: BIJBEHORENDE DOCUMENTEN/DIGITALE BESTANDEN

Datum	Naam	Documenttype	Omschrijving
27-07-2023	publiceerbareaanvraag.pdf	Formulier	aanvraagformulier
	Zienswijzennota omgevingsvergunning Eemplein Blok 5.pdf	Nota	De zienswijzennota
Ruimtelijke onderbouwing			
10-11-2023	231110 - Ruimtelijke onderbouwing blok 5.pdf	Rapport	Ruimtelijke Onderbouwing
27-7-2023	startnotitie duurzaamheid.pdf	Rapport	Start notitie Duurzaamheid, Bijlage 1
27-7-2023	Bijlage 2 - Archeologische inventarisatie.pdf	Rapport	Archeologische inventarisatie
27-7-2023	Bijlage 3 - Verkennend bodemonderzoek.pdf	Rapport	Bodemonderzoek
8-9-2023	Bijlage 4 v2 - Onderzoek bedrijven en milieuzonering.pdf	Rapport	Onderzoek bedrijven en milieuzonering
2-11-2023	Bijlage 5 - Bezonningsonderzoek A.pdf	Rapport	Bezonningsstudie
8-9-2023	Bijlage 6 v2 - Onderzoek externe veiligheid.pdf	Rapport	Onderzoek externe veiligheid
2-11-2023	Bijlage 7 - Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaiA.pdf	Rapport	Akoestisch onderzoek weg en rail verkeer
2-11-2023	Bijlage 8 - DO Rapportage.pdf	Rapport	Bouwfysica rapportage
8-9-2023	Bijlage 9 v2 - Hoogbouweffectrapportage.pdf	Rapport	Hoogbouweffectrapportage
27-7-2023	Bijlage 10 - Onderzoek 50 kV-leiding.pdf	Rapport	Leiding en kabel onderzoek
27-7-2023	Bijlage 11 - Natuurtoets blok 5 Eemplein Amersfoort.pdf	Rapport	Ecologisch onderzoek
8-12-2023	Bijlage 12 - Toelichting en berekening stikstof gebruiksfase.pdf	Rapport	Onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase
6-12-2023	Bijlage 13 - Toelichting en berekening stikstof aanlegfase.pdf	Rapport	Onderzoek stikstofdepositie aanlegfase
8-9-2023	Bijlage 14 v2 - Onderzoek trillingen railverkeer.pdf	Rapport	Onderzoek trillingen tgv railverkeer
27-7-2023	Bijlage 15 - Digitale watertoets en reactie waterschap.pdf	Rapport	Watertoets
2-11-2023	Bijlage 16 - WindklimaatonderzoekA.pdf	Rapport	Windklimaat onderzoek
2-11-2023	Bijlage 17 - Notitie windklimaatA.pdf	Rapport	Notitie windklimaat
2-11-2023	Bijlage 18 - Collegebesluit Aanmeldnotitie vormvrije MER-beoordeling Blok 5 Eemplein A.pdf	Brief	Collegebesluit aanmeldnotitie MER
8-9-2023	Bijlage 19 v2- Onderzoek spoortrillingen DGMR.pdf	Rapport	Onderzoek spoortrillingen
2-11-2023	Bijlage 20 - Nota Vooroverleg Blok 5.pdf	Rapport	Nota van vooroverleg

Geluidsbelasting			
11-4-2024	Hogere Waarden besluit	Brief	Hogere Waarden besluit
11-4-2024	Formulier hogere grenswaarden	Formulier	Formulier hogere grenswaarden
Bouwkundige stukken en tekeningen			
28-3-2024	20240328_NL152_Eemplein_Blok 5_Amersfoort_Studie_Trace Hoogspanning.pdf	Tekeningen	Planaanpassing kelder en entree n.a.v. Studie Trace Hoogspanning
2-11-2023	20231101 bouwbesluitrapportage_B.pdf	Rapport	Bouwbesluit rapportage
2-11-2023	20231101_TCT_principe details_B.pdf	Tekening	Principe details bouwkundig
2-11-2023	20231101_TCT_plattegronden_B.pdf	Tekening	Plattegronden bouwkundig
2-11-2023	20231101_TCT_gevels_B.pdf	Tekening	Gevels bouwkundig
2-11-2023	20231101_TCT_doorsneden_B.pdf	Tekening	Doorsneden bouwkundig
26-10-2023	B2022107621R001v3.pdf	Rapport	Brandveiligheidsrapportage
25-10-2023	948 - TO rapport.01.pdf	Rapport	Onderzoek temperatuur overschrijdingen
25-10-2023	948 - Ruimtestaat.05 .pdf	Formulier	Ruimtestaat
25-10-2023	948 - Aanvullende koeling TO.pdf	Tekening	Overzicht aanvullende koeling
25-10-2023	20231025_TCT_GO01 oppervlakken_A.pdf	Tekening	Gebruiksfuncties en oppervlakten
27-7-2023	20230721_TCT_Fotos bestaande situatie.pdf	Rapport	foto's bestaande situatie
27-7-2023	20230721_TCT_Situatie.PDF	Tekening	Situatietekening
27-7-2023	20230721_TCT_Overzicht kleuren en materialen.pdf	Formulier	kleur en materiaalstaat
27-7-2023	20230721_TCT_BVO.pdf	Tekening	BVO overzicht
27-7-2023	20230721_TCT_Veilig onderhoud.pdf	Rapport	Checklist veilig onderhoud
27-7-2023	230721_landschapsplan.pdf	Rapport	Landschapsplan
Constructieve stukken en tekeningen			
27-7-2023	5353 DO-01.pdf	Rapport	Constructieve uitgangspunten
27-7-2023	P53679-R003-V1-RBO Funderingsadvies paalfundering.pdf	Rapport	Funderingsadvies
27-7-2023	5353-DO_W01V_Wanden.pdf	Tekening	Wandaanzichten as 1, 3, 4
27-7-2023	5353-DO_W02V_Wanden.pdf	Tekening	Wandaanzichten as 5, 6, 7
27-7-2023	5353-DO_W03V_Wanden.pdf	Tekening	Wandaanzichten as 8, 9, 10

27-7-2023	5353-DO_W04V_Wanden.pdf	Tekening	Wandaanzicht as E
27-7-2023	5353-DO_DET1V_details.pdf	Tekening	Principe details, constructie
27-7-2023	5353-DO_1V_Palenplan.pdf	Tekening	Palenplan, constructie
27-7-2023	5353-DO_-101V_kelder.pdf	Tekening	Plattegrond kelder -01, constructie
27-7-2023	5353-DO_001V_BG.pdf	Tekening	Plattegrond begane grond, constructie
27-7-2023	5353-DO_101V_1e.pdf	Tekening	Plattegrond 1e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_201V_2e.pdf	Tekening	Plattegrond 2e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_301V_3e.pdf	Tekening	Plattegrond 3e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_401V_4e.pdf	Tekening	Plattegrond 4e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_501V_5e.pdf	Tekening	Plattegrond 5e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_601V_6e.pdf	Tekening	Plattegrond 6e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_701V_7e.pdf	Tekening	Plattegrond 7e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_801V_8e.pdf	Tekening	Plattegrond 8e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_901V_9e.pdf	Tekening	Plattegrond 9e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_1001V_10e.pdf	Tekening	Plattegrond 10e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_1101V_11e.pdf	Tekening	Plattegrond 11e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_1201V_12e.pdf	Tekening	Plattegrond 12e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_1301V_13e.pdf	Tekening	Plattegrond 13e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_1401V_14e.pdf	Tekening	Plattegrond 14e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_1501V_15e.pdf	Tekening	Plattegrond 15e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_1601V_16e.pdf	Tekening	Plattegrond 16e verdieping, constructie
27-7-2023	5353-DO_1701V_17e.pdf	Tekening	Plattegrond 17e verdieping, constructie
Installatietechnische stukken en tekeningen			
25-10-2023	948-UPI.02.pdf	Rapport	Uitgangspunten installaties
2-11-2023	948 - E-1 - e_wijz.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, Kelder
27-7-2023	948 - E00 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, Begane grond
27-7-2023	948 - E01 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, 1e verdieping

27-7-2023	948 - E02 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, 2e verdieping
27-7-2023	948 - E03 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, 3e t/m 5e verdieping
27-7-2023	948 - E04 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, 6e verdieping
27-7-2023	948 - E05 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, 7e t/m 14e verdieping
27-7-2023	948 - E06 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, 15e verdieping
27-7-2023	948 - E07 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, 16e verdieping
27-7-2023	948 - E08 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, 17e verdieping (dak)
27-7-2023	948 - E20 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, Blokschema verdeelkasten
27-7-2023	948 - E50 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, Brandmeldinstallaties
27-7-2023	948 - E80 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, Zonnepanelen installaties
27-7-2023	948 - E90 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, Appartementen Type 23
27-7-2023	948 - E91 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, Appartementen Type 21
27-7-2023	948 - E92 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, Appartementen Type 07
27-7-2023	948 - E93 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, Appartementen Type 24
27-7-2023	948 - E94 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, Appartementen Type 38
27-7-2023	948 - E95 - d.pdf	Tekening	Elektrotechnische installaties, Appartementen Type 31
27-7-2023	948 - W-1 - d.pdf	Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, Kelder
27-7-2023	948 - W00 - d.pdf	Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, Begane grond
27-7-2023	948 - W01 - d.pdf	Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, 1e verdieping
27-7-2023	948 - W02 - d.pdf	Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, 2e verdieping
27-7-2023	948 - W03 - d.pdf	Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, 3e t/m 5e verdieping
27-7-2023	948 - W04 - d.pdf	Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, 6e verdieping
27-7-2023	948 - W05 - d.pdf	Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, 7e t/m 14e verdieping
27-7-2023	948 - W06 - d.pdf	Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, 15e verdieping
27-7-2023	948 - W07 - d.pdf	Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, 16e verdieping
27-7-2023	948 - W08 - d.pdf	Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, Dak verdieping

27-7-2023	948 - W61 - d.pdf	Schema	Werktuigbouwkundige installaties, Principeschema Ventilatie- en Luchtbehandelingsinstallaties
27-7-2023	948 - W90 - d.pdf	Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, Appartementen Type 23
27-7-2023	948 - W91 - d.pdf	Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, Appartementen Type 21
27-7-2023	948 - W92 - d.pdf	Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, Appartementen Type 07
27-7-2023	948 - W93 - d.pdf	Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, Appartementen Type 24
27-7-2023	948 - W94 - d.pdf	Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, Appartementen Type 38
27-7-2023	948 - W95 - d.pdf	Tekening	Werktuigbouwkundige en Sanitaire installaties, Appartementen Type 38
27-7-2023	948 - S50 - d.pdf	Tekening	Sanitaire installaties, Principeschema Hemelwaterafvoer
27-7-2023	948 - S51 - d.pdf	Tekening	Sanitaire installaties, Principeschema Rioleringsinstallaties
27-7-2023	948 - S52 - d.pdf	Tekening	Sanitaire installaties, Principeschema Koud-, Warmwater Installaties
27-7-2023	948 - S54 - d.pdf	Tekening	Sanitaire installaties, Principeschema Brandbestrijdings Installaties
27-7-2023	948 - N00 - d.pdf	Tekening	Nutstekening bestaande situatie
27-7-2023	948 - N01 - d.pdf	Tekening	Nutstekening nieuwe situatie, begane grond
27-7-2023	948 - N02 - d.pdf	Tekening	Nutstekening nieuwe situatie, 2e verdieping
27-7-2023	948 - N03 - d.pdf	Tekening	Nutstekening nieuwe situatie, 6e verdieping
27-7-2023	948 - G01 - d.pdf	Tekening	Transportinstallatie, gevelonderhoudinstallatie
27-7-2023	948 - B24 - d.pdf	Tekening	Bijzondere installaties, Principeschema Videofoon installaties

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:

Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Voor de behandeling van een beroepschrift moet u griffierecht betalen.
Informatie hierover en over het digitaal indienen van een beroepschrift vindt u op de website www.raadvanstate.nl.

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) 362 00 00. De medewerkers van de rechtbank kunnen u ook vertellen hoe u het verzoek moet indienen.