

ONTWERP

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 10 november 2014
Nummer : CUO-4615862

Aanvrager : Stichting De Alliantie Regio Amersfoort
t.a.v. heer J.A. de Jong
Postbus 105
3816 AL AMERSFOORT

Omgevingsvergunning voor : het vergroten van de entrees en het toevoegen van 30 nieuwe woningen

Plaatselijk bekend : Liendert-De Horsten:
Arendshorst 52A, 78A, 104A, 130A en 146A;
Arendshorst 57A, 83A, 109A, 135A en 155A;
Havikshorst 52A, 78A, 104A, 130A en 146A;
Havikshorst 57A, 83A, 109A, 135A en 155A;
Valkenhorst 52A, 78A, 104A, 130A en 146A;
Valkenhorst 57A, 83A, 109A, 135A en 155A;

Kadastraal bekend : Gemeente Amersfoort Sectie A nummer 07096

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteit(en):
- Bouwen (art.2.1 lid 1a Wabo)
- Strijdig gebruik van grond of bouwwerk (art. 2.1 lid 1c)

Motivering

De aanvraag en de daarbij behorende stukken zijn getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving.

Op 14 februari 2014 is door Stichting De Alliantie een omgevingsvergunning aangevraagd voor het vergroten van de entrees en het toevoegen van 30 nieuwe woningen

Op de percelen Valkenhorst 42-172 (even, gebouw 1), Valkenhorst 43-165 (oneven, gebouw 2), Havikshorst 42-172 (even, gebouw 3), Havikshorst 43-165 (oneven, gebouw 4), Arendshorst 42-172 (even, gebouw 5) en Arendshorst 43-165 (oneven, gebouw 6) is van toepassing bestemmingsplan "Amersfoort-Oost". De bestemming van de huidige bebouwing is "Wonen-4". Daarbuiten zijn de parkeerplaatsen bestemd als "Verkeer-Verblijfsgebied" en de perken en plantsoenen als "Groen".

Voorliggend bouwplan betreft het uitbreiden van de bestaande woongebouwen met 5 woningen per woongebouw (totaal 30 woningen), het vergroten van de entrees en het aanleggen van parkeerplaatsen (totaal in de nieuwe situatie 348 parkeerplaatsen).

Op grond van artikel 24.2.1.a van de bestemmingsplanregels dienen gebouwen te worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De voorgestelde uitbreiding van de woongebouwen vindt plaats buiten dit bouwvlak en deels buiten de bestemming "Wonen-4", in de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied". De gronden bestemd voor "Verkeer-Verblijfsgebied" zijn op grond van artikel 18 van de bestemmingsplanregels slechts bestemd voor ontsluitingswegen, woonstraten, woonerven, pleinen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen etc. Het bouwen van

woongebouwen past niet binnen deze bestemming. Tot slot wordt een deel van de aan te leggen parkeerplaatsen gesitueerd binnen de bestemming "Groen". Omdat deze gronden op grond van artikel 9 van de bestemmingsplanregels slechts bestemd zijn voor groenvoorzieningen, bermen, beplantingen, parken, plantsoenen etc. is ook dit in strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan.

Het bouwplan is dus op drie punten strijdig met het bestemmingsplan:

- uitbreiden van woongebouwen buiten bouwvlak;
- uitbreiden van woongebouwen in bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied"; en
- aanleggen van parkeerplaatsen binnen bestemming "Groen".

Omdat het bouwplan op deze drie punten in strijd is met het bestemmingsplan en er sprake is van het toevoegen van woningen, is een uitgebreide buitenplanse afwijking (Wabo-Projectbesluit) van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist. Voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning is dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Uit de van deze omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing (Projectbesluit De Horsten d.d. oktober 2014) blijkt dat dit het geval is (zie bijlage 1).

Voor de resterende onderdelen is voldoende aannemelijk geworden dat de aanvraag hieraan voldoet. Dit blijkt onder andere uit de aan dit besluit ten grondslag liggende adviezen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. Aan de vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

1. Het werk wordt uitgevoerd overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende bijlage met de daarin benoemde digitale bescheiden.
2. U dient tenminste vijf dagen voordat u start met de werkzaamheden ons hiervan op de hoogte te stellen. Dit kan door het toezenden van de bij deze vergunning gevoegde verklaring "Melden start activiteit", dan wel door contact op te nemen met de inspecteur. Naam en telefoonnummer van de inspecteur vindt u in de bijgevoegde brief.
3. De omgevingsvergunning en de bijbehorende digitale bestanden dienen op het werk beschikbaar te zijn en op verzoek van de inspecteur ter inzage worden gegeven.
4. Het werk wordt uitgevoerd met inachtneming van de bepalingen van het Bouwbesluit, bouwverordening en beleidsstukken tenzij anders is bepaald.
5. Uiterlijk drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende stukken alsnog worden ingediend:
De benodigde constructieberekeningen van fundatie, wanden en vloeren e.d.;
6. Met de in punt 5 aangegeven werkzaamheden mag pas worden begonnen nadat deze door ons zijn goedgekeurd.

Op basis van het archeologisch onderzoek met controleboringen wordt een archeologisch vervolgonderzoek op de onderhavige onderzoekslocatie noodzakelijk geacht om de archeologische verwachting te toetsen. Dit kan bestaan uit een proefsleuvenonderzoek of, vanwege de ligging van de onderzoekslocaties voor de toegang van de flats, uit een archeologische begeleiding. Hierdoor kan de overlast voor de bewoners tot een minimum worden beperkt.

Met betrekking tot deze aanbeveling dient contact te worden opgenomen met het bevoegde gezag.

Beroepmogelijkheid

Beroep instellen

Belanghebbenden¹ die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen hiertegen beroep instellen. Dit kunt u doen door binnen zes weken na het ter inzage leggen van dit besluit een beroepschrift in te dienen. 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 beroep instelt
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 (gronden)
- Uw handtekening

U richt uw bezwaarschrift aan:

Rechtbank Utrecht
Sector bestuursrecht
Postbus 13023
3507 LA UTRECHT

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

Voor de behandeling van een beroepschrift moet u griffierecht betalen. De medewerkers van de rechtbank kunnen u hierover meer informatie geven. Zij zijn bereikbaar via het telefoonnummer (030) 223 30 00.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Heeft u er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Rechtbank Utrecht.

Ook 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 (030) 223 30 00.

¹ In principe staat het beroep alleen open voor belanghebbenden die tijdig hun zienswijze hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Bijlage behorende bij vergunning: CUO-4615862

Naam	Documenttype	Omschrijving document	Opmerking(en)
RAP01 20144517 9992 ALPHAPLAN Akoestisch .pdf	Rapport	akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï d.d. 13 maart 2014	
H14-020_O-DEF bodem.pdf	Rapport	verkennend bodemonderzoek d.d. 25-3-2014	
A14-029-F BO De Horsten Amersfoort Archeologie.pdf	Rapport	acheologisch onderzoek , rapport A14-029-F maart 2014	nader onderzoek
14128 rapport versie 1, 24-03-2013.pdf	Rapport	EPG berekeningen d.d. 24-3-2014	
1183117_1413201815197_situopenbruinte-bijlage_1v4.pdf	Tekening	situatie openbare ruimten, t-BA-N-0c, d.d. 7-8-2014	
1183117_1400163280913_t-BA-N-0a-dd2014-05-15.PDF	Tekening	parkeren - t-BA-N-0a met wijzigingsdatum 15-5-2014	
1183117_1400163161323_ROVA-rijcurves.pdf	Tekening	ROVA rijcurves	
1183117_1392728911380_t-BA-N-3a_dd2014-02-13_A3.pdf	Tekening	principedetails t-BA-N-3a d.d. 13-2-2014	
1183117_1392385277701_publiceerbareaanvr aag.pdf	Formulier	aanvraagformulier - publiceerbaar	
1183117_1392384531508_Impressies_en_referenties_tbv_bouwaanvraag_nieuwbouw_2014-02-13.pdf	Foto	impressies en referenties d.d. 13-2-2014	
1183117_1392379229135_Kleur-_en_materiaalstaat_nieuwbouw_1-tm-6_dd2014-02-13.pdf	Rapport	Kleur- en materiaalstaat d.d. 13-2-2014	
1183117_1392379027783_Fotorapportage_bestaand_dd2013-03-19.pdf	Foto	fotorapportage W1238 Arendshorst II d.d. 19-3-2013	
1183117_1392378923672_t-BA-N-4a_dd2014-02-13.PDF	Tekening	nieuwe kozijnen, t-BA-N-4a d.d. 13-2-2014	
1183117_1392378852769_t-BA-N-3a_dd2014-02-13.pdf	Tekening	principedetails , t-BA-N-3a d.d. 13-2-2014	
1183117_1392378784269_6-BA-N-2a_dd2014-02-13.PDF	Tekening	gevels en doorsneden gebouw 6-BA-N-2a d.d. 13-2-2014	
1183117_1392378725696_6-BA-N-1a_dd2014-02-13.PDF	Tekening	plattegronden gebouw 6-BA-N-1a d.d. 13-2-2014	
1183117_1392378677162_5-BA-N-2a_dd2014-02-13.PDF	Tekening	gevels en doorsneden gebouw 5-BA-N-2a d.d. 13-2-2014	

1183117_1392378629374_5-BA-N-1a_dd2014-02-13.PDF	Tekening	plattegronden gebouw 5-BA-N-1a d.d. 13-2-2014	
1183117_1392378581931_4-BA-N-2a_dd2014-02-13.PDF	Tekening	gevels en doorsneden gebouw 4-BA-N-2a d.d. 13-2-2014	
1183117_1392378528430_4-BA-N-1a_dd2014-02-13.PDF	Tekening	plattegronden gebouw 4-BA-N-1a d.d. 13-2-2014	
1183117_1392378482020_3-BA-N-2a_dd2014-02-13.PDF	Tekening	gevels en doorsneden gebouw 3-BA-N-2a d.d. 13-2-2014	
1183117_1392378364359_3-BA-N-1a_dd2014-02-13.PDF	Tekening	plattegronden gebouw 3-BA-N-1a d.d. 13-2-2014	
1183117_1392378317938_2-BA-N-2a_dd2014-02-13.PDF	Tekening	gevels en doorsneden gebouw 2-BA-N-2a d.d. 13-2-2014	
1183117_1392378270797_2-BA-N-1a_dd2014-02-13.PDF	Tekening	plattegronden gebouw 2-BA-N-1a d.d. 13-2-2014	
1183117_1392378223533_1-BA-N-2a_dd2014-02-13.PDF	Tekening	gevels en doorsneden gebouw 1-BA-N-2a d.d. 13-2-2014	
1183117_1392378082605_1-BA-N-1a_dd2014-02-13.PDF	Tekening	plattegronden gebouw 1-BA-N-1a d.d. 13-2-2014	
1183117_1392378016209_t-BA-N-0b_dd2014-02-13.PDF	Tekening	kadastrale situatie t-BA-N-0b d.d. 13-2-2014	
1183117_1392377878617_6-BT-2b_dd2013-05-06.PDF	Tekening	gevels gebouw 6-BT-2b d.d. 6-5-2013	
1183117_1392377826868_6-BT-2a_dd2013-05-06.PDF	Tekening	gevels en doorsneden gebouw 6-BT-2a d.d. 6-5-2013	
1183117_1392377726685_6-BT-1b_dd2013-05-06.PDF	Tekening	plattegrond verdiepingen gebouw 6-BT-1b d.d. 6-5-2013	
1183117_1392377681633_6-BT-1a_dd2013-05-06.PDF	Tekening	plattegrond begane grond gebouw 6-BT-1b d.d. 6-5-2013	
1183117_1392377637530_5-BT-2b_dd2013-05-06.PDF	Tekening	gevels gebouw 5-BT-2b d.d. 6-5-2013	
1183117_1392377574441_5-BT-2a_dd2014-02-13.PDF	Tekening	gevels en doorsneden gebouw 5-BT-2a d.d. 6-5-2013	
1183117_1392377524854_5-BT-1b_dd2013-05-06.PDF	Tekening	plattegrond verdiepingen gebouw 5-BT-1b d.d. 6-5-2013	
1183117_1392377478602_5-BT-1a_dd2013-12-16.PDF	Tekening	plattegrond begane grond gebouw 5-BT-1a d.d. 6-5-2013	
1183117_1392377436466_4-BT-2b_dd2013-05-06.PDF	Tekening	gevels gebouw 4-BT-2b d.d. 6-5-2013	

Bijlage behorende bij vergunning: CUO-4615862

1183117_1392377391353_4-BT-2a_dd2013-05-06.PDF	Tekening	gevels en doorsneden gebouw 4-BT-2a d.d. 6-5-2013	
1183117_1392377344844_4-BT-1b_dd2013-05-06.PDF	Tekening	plattegrond verdiepingen gebouw 4-BT-1b d.d. 6-5-2013	
1183117_1392377298738_4-BT-1a_dd2013-05-06.PDF	Tekening	plattegrond begane grond gebouw 4-BT-1a d.d. 6-5-2013	
1183117_1392377249558_3-BT-2b_dd2013-09-17.PDF	Tekening	gevels gebouw 3-BT-2b d.d. 6-5-2013	
1183117_1392377186124_3-BT-2a_dd2013-09-17.PDF	Tekening	gevels en doorsneden gebouw 3-BT-2a d.d. 6-5-2013	
1183117_1392377138021_3-BT-1b_dd2013-09-17.PDF	Tekening	plattegrond verdiepingen gebouw 3-BT-1b d.d. 6-5-2013	
1183117_1392377077788_3-BT-1a_dd2013-09-17.PDF	Tekening	plattegrond begane grond gebouw 3-BT-1a d.d. 6-5-2013	
1183117_1392377034487_2-BT-2b_dd2013-09-17.PDF	Tekening	gevels gebouw 2-BT-2b d.d. 6-5-2013	
1183117_1392376873482_2-BT-2a_dd2013-09-17.PDF	Tekening	gevels en doorsneden gebouw 2-BT-2a d.d. 6-5-2013	
1183117_1392376789311_2-BT-1b_dd2013-09-17.PDF	Tekening	plattegrond verdiepingen gebouw 2-BT-1b d.d. 6-5-2013	
1183117_1392376727980_2-BT-1a_dd2013-09-17.PDF	Tekening	plattegrond begane grond gebouw 2-BT-1a d.d. 6-5-2013	
1183117_1392376238612_1-BT-2b_dd2013-09-17.PDF	Tekening	gevels gebouw 1-BT-2b d.d. 6-5-2013	
1183117_1392376172934_1-BT-2a_dd2013-09-17.PDF	Tekening	gevels en doorsneden gebouw 1-BT-2a d.d. 6-5-2013	
1183117_1392376103294_1-BT-1b_dd2013-09-17.PDF	Tekening	plattegrond verdiepingen gebouw 1-BT-1b d.d. 6-5-2013	
1183117_1392375997142_1-BT-1a_dd2013-09-17.PDF	Tekening	plattegrond begane grond gebouw 1-BT-1a d.d. 6-5-2013	
1183117_1392375897947_t-BT-0a_dd2014-02-13.PDF	Tekening	situatie bestaand parkeren t-BT-0a d.d. 13-2-2014	
1183117_1392375800087_Tekeningenlijst_BA-N_1-tm-6_dd2014-02-13.pdf	Formulier	tekeningenlijst project W1238 d.d. 13-2-2014	
1183117_1392375721860_Brief_de_Alliantie_-_machtiging_dd2014-02-13.pdf	Brief	brief Alliantie machtiging van Schagen Architecten d.d. 13-2-2014	