

(ontwerp) O M G E V I N G S V E R G U N N I N G

Datum : 26 januari 2016
Nummer : CUO-4972119

Aanvrager : Wooncollege V.o.f.
t.a.v. heer C.A. van Loon
Bergstraat 29
3811 NE AMERSFOORT

Omgevingsvergunning voor : het verbouwen en herbestemmen van de voormalige school tot een wooncomplex met 47 woningen en het kappen van 41 bomen

Plaatselijk bekend : Kapelweg 117 A t/m D en Bonairelaan 10 t/m 94

Kadastraal bekend : gemeente Amersfoort sectie F, nummer 02041,

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 Wabo)
- Kappen (art. 2.2 lid 1g Wabo)

Motivering

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

Op het perceel Kapelweg 117 is van toepassing het bestemmingsplan “Berg- Utrechtseweg”, vastgesteld op 10-02-2015. De bestemming van het perceel is “Maatschappelijk-5”.

Woningen zijn op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Gezien deze strijdigheid 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 “Omgevingsvergunning ROC Kapelweg - Wooncollege” blijkt dat dit het geval is. Om medewerking aan dit plan te geven is het voeren van een uitgebreide procedure noodzakelijk. Dit betekent dat de aanvraag tevens dient te worden gepubliceerd.

Het ontwerpbesluit ligt met de daarbij behorende stukken vanaf 00-januari 2016 voor een periode van 6 weken (t/m 00-februari 2016) voor een ieder ter inzage. Binnen deze periode wordt aan iedereen de gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen.

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 er met de werkzaamheden gestart wordt, dient u een sleuf in het gedeelte van de toekomstige parkeerplaats te graven en de gemeentelijk archeologen de mogelijkheid te bieden voor het maken van archeologische observaties.
6. Voorafgaand aan de werkzaamheden op de locatie dient de sterke verontreiniging met PCB's te worden gesaneerd. Hiertoe dient een plan van aanpak te worden opgesteld welke aan het bevoegd gezag ter goedkeuring moet worden overlegd. Na de sanering dient een evaluatieverslag te worden opgesteld welke tevens ter goedkeuring aan het bevoegd gezag moet worden overlegd.
7. Voor de aanvulgrond ter plaatse van de saneringslocatie geldt dat de bovengrond (0-0,5 m-mv) moet voldoen aan de klasse wonen, voor diepere laag geldt dat deze grond moet voldoen aan de klasse AW2000.
8. Indien op het overige terreindeel graafwerkzaamheden plaatsvinden dient de bovengrond apart van de onderliggende grond worden ontgraven. Als bijmengingen zoals puin worden aangetroffen wordt de grond als verdacht beschouwd. Eventueel verdachte grond dient apart te worden ontgraven. Na keuring van deze grond kan worden bepaald waar de partij naartoe kan worden afgevoerd.
9. U dient voor het aanleggen van een Warmte-Koude-Opslag (WKO) een melding "Buiten inrichtingen lozen in de bodem of Realiseren van een gesloten bodemenergiesysteem buiten inrichtingen" in te dienen via de website www.omgevingsloket.nl.
10. Uiterlijk drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau worden ingediend:
 - Wapeningstekeningen van de funderingen;
 - Wanduitslagen van de kalkzandstenen wanden;
 - Berekeningen en legplannen van de gehele staalconstructie;
 - Berekeningen, legplannen en wapeningstekeningen van alle prefab betonnen en in het werk te storten onderdelen van de bovenbouw, zoals vloeren en kolommen;
 - berekeningen en uitwerkingen van alle belangrijke verbindingsdetails;
11. Met de in punt 10 aangegeven werkzaamheden mag pas worden begonnen nadat deze door ons zijn goedgekeurd.
12. Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).

13. Ten aanzien van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 augustus. Indien de werkzaamheden om moverende redenen in het broedseizoen plaatsvinden dient, alvorens deze uitgevoerd worden, door een ter zake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn. De deskundige geeft aan welke maatregelen eventueel van toepassing zijn.
14. Het terrein rondom de wooncomplex dient u conform de inrichtingstekening d.d. 11-01-2016 in te richten.
15. Ter bescherming van de berkenboom nabij de entree van de parkeerplaats aan de Kapelweg dienen bij de bouw de in de Boom Effect Analyse d.d. 11 januari 2016 van Nijhuis Groenvoorziening voorgeschreven maatregelen (8. Conclusie, pagina 11) in acht te worden genomen.
16. Het bouwterrein moet in overleg met het bouwtoezicht worden afgezet.

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

J. Weijman
afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

INDIENEN ZIENSWIJZEN

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 (zes weken) dat het ontwerp-besluit ter inzage ligt.

Schriftelijke zienswijzen

Uw schriftelijke zienswijze kunt u sturen naar:
Gemeente Amersfoort
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Geef in uw brief aan op welk ontwerpbesluit uw zienswijze betrekking heeft. Vermeld zo mogelijk het kenmerk van het ontwerpbesluit.

Mondelinge zienswijzen

Wilt u liever iemand spreken en uw zienswijze mondeling naar voren brengen, dan kunt u daarvoor een afspraak maken met het Vergunningenloket. U kunt het Vergunningenloket tijdens kantooruren bereiken via telefoonnummer 14 033.

Naam	Documenttype	Omschrijving document	Opmerking(en)
1775973_1430231854882_papierenformulier.pdf	Formulier	aanvraagformulier	
1775973_1430230906422_O_Fotos_bestaand.pdf	Foto	voorgevel 03 d.d. 15-4-2015 dlad O-803	
1775973_1430228923909_O_-_100_Fundering.pdf	Tekening	fundering d.d. 15-1-2015 blad O-100	
1775973_1433753751975_Grond_onderzoek_3.pdf	Rapport	bijlage grondonderzoek	
1775973_1433753701178_Grond_onderzoek_2.pdf	Rapport	bijlage grondonderzoek	
1775973_1433753484827_Grond_onderzoek_1.pdf	Rapport	grondonderzoek	
1775973_1433752958072_Asbestinventarisatie_A_en_B_Kapelw117.pdf	Rapport	asbestinventarisatierapport	
1775973_1433752209404_20150605_Z_-_000_Situatie_bestaand.pdf	Tekening	situatietekening bestaande situatie	
1775973_1443437739252_O_-_158_On-verwarmd_3e4e_verdieping.pdf	Tekening	on/ verwarmderuimte 3e en de 4e verdieping	
1775973_1443437594446_O_-_157_On-verwarmd_2e_verdieping.pdf	Tekening	on/ verwarmderuimte 2 verdieping	
1775973_1443437542387_O_-_156_On-verwarmd_1e_verdieping.pdf	Tekening	on/ verwarmderuimte 1 verdieping	
1775973_1443437511218_O_-_155_On-verwarmd_Begane_grond.pdf	Tekening	on/ verwarmderuimte begane grond	
1775973_1443437475743_O_-_154_On-verwarmd_Souterrain.pdf	Tekening	on/ verwarmderuimte souterrain	
1775973_1443437411204_O_-_153_VR_3e-4e_verdieping.pdf	Tekening	Verblijfsruimte 3e en de 4e verdieping	
1775973_1443437369873_O_-_152_VR_2e_verdieping.pdf	Tekening	verblijfsruimte 2e verdieping	
1775973_1443437334408_O_-_151_VR_1e_verdieping.pdf	Tekening	verblijfsruimte 1e verdieping	
1775973_1443437286680_O_-_150_VR_Begane_grond.pdf	Tekening	verblijfsruimte begane grond	
1775973_1443437253462_O_-_149_VR_Souterrain.pdf	Tekening	verblijfsruimte souterrain	

1775973_1443437226797_O_-_148_VG_3e-4e_verdieping.pdf	Tekening	Verblijfsgebied 3e en de 4e verdieping	
1775973_1443437172908_O_-_147_VG_2e_verdieping.pdf	Tekening	verblijfsgebied 2e verdieping	
1775973_1443437145273_O_-_146_VG_1e_verdieping.pdf	Tekening	verblijfsgebied 1e verdieping	
1775973_1443437114233_O_-_145_VG_Begane_grond.pdf	Tekening	verblijfsgebied begane grond	
1775973_1443437076336_O_-_144_VG_Souterrain.pdf	Tekening	verblijfsgebied souterrain	
1775973_1443436817330_O_-_138_GF_3e-4e_verdieping.pdf	Tekening	Gebruiksfunctie en de 4e verdieping	
1775973_1443436775217_O_-_137_GF_2e_verdieping.pdf	Tekening	Gebruiksfunctie 2e verdieping	
1775973_1443436725590_O_-_136_GF_1e_verdieping.pdf	Tekening	Gebruiksfunctie 1e verdieping	
1775973_1443436700499_O_-_135_GF_Begane_grond.pdf	Tekening	Gebruiksfunctie begane grond	
1775973_1443436586210_O_-_134_GF_Souterrain.pdf	Tekening	Gebruiksfunctie souterrain	
1775973_1443557275799_STB_parkeerdek_24-09-2015.pdf	Rapport	statische berekening parkeerdek, 24-9-2015	Geschikt als hoofdopzet.
1775973_1443557243646_STB_Bouwdeel_6_24-09-2015_.pdf	Berekeningen	statische berekening bouwdeel 6, 24-9-2015	Geschikt als hoofdopzet.
1775973_1443557201392_STB_Bouwdeel_5_24-09-2015_.pdf	Berekeningen	statische berekening bouwdeel 5, 24-9-2015	Geschikt als hoofdopzet.
1775973_1443557171738_STB_Bouwdeel_3_24-09-2015_.pdf	Berekeningen	statische berekening bouwdeel 3, 24-9-2015	Geschikt als hoofdopzet.
1775973_1443557144419_STB_Bouwdeel_2_4_7_24-09-2015_.pdf	Berekeningen	statische berekening bouwdeel 2, 4 en 7, 24-9-2015	Geschikt als hoofdopzet.
1775973_1443557116421_STB_Bouwdeel_1_24-09-2015_.pdf	Berekeningen	statische berekening bouwdeel 1, 24-9-2015	Geschikt als hoofdopzet.
1775973_1443557059902_Sondering_naast_gelegen_project.pdf	Rapport	funderingsadvies, 15-9-2011	Geschikt als hoofdopzet.
1775973_1443556986875_1997_CO_05_24-09-2015.pdf	Tekening	Constructie-overzicht bouwdeel 6, blad CO.05, 24-9-2015	Geschikt als hoofdopzet.
1775973_1443556944388_1997_CO_04_24-09-2015.pdf	Tekening	Constructie-overzicht bouwdeel 5, blad CO.04, 24-9-2015	Geschikt als hoofdopzet.

Bijlage behorende bij vergunning: CUO-4972119

1775973_1443556915431_1997_CO_03_24-09-2015.pdf	Tekening	Constructie-overzicht bouwdeel 3, blad CO.03, 24-9-2015	Geschikt als hoofdopzet.
1775973_1443556882741_1997_CO_02b_24-09-2015.pdf	Tekening	Constructie-overzicht bouwdelen 2, 4 en 7,, blad CO.02b, 24-9-2015	Geschikt als hoofdopzet.
1775973_1443556849340_1997_CO_02a_24-09-2015.pdf	Tekening	Constructie-overzicht bouwdelen 2, 4 en 7,, blad CO.02a, 24-9-2015	Geschikt als hoofdopzet.
1775973_1443556820578_1997_CO_01_24-09-2015.pdf	Tekening	Constructie-overzicht bouwdeel 1, blad CO.01, 24-9-2015	Geschikt als hoofdopzet.
1775973_144355693222_1997_CO_06_constructiebl_parkeerdek.pdf	Tekening	Constructie-overzicht parkeerdek, blad CO.06, 24-9-2021	Geschikt als hoofdopzet.
1775973_1443555894560_Z-800-13_24-09-2015.pdf	Foto	oostgevel bestaand	
1775973_1443555867819_Z-800-12_24-09-2015.pdf	Foto	oostgevel bestaand	
1775973_1443555840906_Z-800-11_24-09-2015.pdf	Foto	oostgevel bestaand	
1775973_1443555812838_Z-800-10_24-09-2015.pdf	Foto	oostgevel bestaand	
1775973_1443555786743_Z-800-09_24-09-2015.pdf	Foto	oostgevel bestaand	
1775973_1443555758898_Z-800-08_24-09-2015.pdf	Foto	noordgevel bestaand	
1775973_1443555717219_Z-800-07_24-09-2015.pdf	Foto	noordgevel bestaand	
1775973_1443555689448_Z-800-06_24-09-2015.pdf	Foto	westgevel bestaand	
1775973_1443555619602_Z-800-05_24-09-2015.pdf	Foto	westgevel bestaand	
1775973_1443555583532_Z-800-04_24-09-2015.pdf	Foto	westgevel bestaand	
1775973_1443555556099_Z-800-03_24-09-2015.pdf	Foto	zuidgevel bestaand	
1775973_1443555525186_Z-800-02_24-09-2015.pdf	Foto	zuidgevel bestaand	
1775973_1443555496834_Z-800-01_24-09-2015.pdf	Foto	zuidgevel bestaand	
1775973_1443555004737_21520222r01_20150928.pdf	Rapport	akoestische en bouwfysiche onderzoeksrapport	

1775973_1443554885997_21520222r02_150928_brandveiligheid_advies.pdf	Rapport	brandveiligheidsrapport	
1775973_1443554773255_onderzoek_flora_fauna_Kapelw117.pdf	Rapport	flora en faunarapport	
1775973_1443554112838_Z_-_301_Drs_I__J_en_K.pdf	Tekening	bestaand doorsnede I, J en K	
1775973_1443554084712_Z_-_300_Drs_A_B_C_D_E_F_en_H.pdf	Tekening	bestaand doorsnede A, B, C, D, E, F en H	
1775973_1443554045852_Z_-_201_Oostgevel_drs_A-A_en_drs_I-I.pdf	Tekening	bestaand doorsnede AA en II en Oostgevel	
1775973_1443554009213_Z_-_200_Zgevel_Wgevel_en_Ngevel.pdf	Tekening	bestaand Zuidgevel, Westgevel en Noordgevel	
1775973_1443553855511_Z_-_105_dakaanzicht.pdf	Tekening	bestaand plattegrond dakaanzicht	
1775973_1443553814565_Z_-_104_2e_verdieping.pdf	Tekening	bestaand plattegrond 2de verdieping	
1775973_1443553774856_Z_-_103_1e_verdieping.pdf	Tekening	bestaand plattegrond 1e verdieping	
1775973_1443553734779_Z_-_102_Begane_grond.pdf	Tekening	bestaand plattegron begane grond	
1775973_1443553697588_Z_-_101_Souterrain.pdf	Tekening	bestaand plattegrond souterrain	
1775973_1443553629704_Z_-_000_Situatie_bestaad_500.pdf	Tekening	bestaande situatie	
1775973_1444047201938_20151001_parkeernorm.pdf	Rapport	Toetsing parkeernorm	
1775973_1444043095157_O_-_165_Begane_grond_parkeer_herzien.pdf	Tekening	Begane grond parkeervoorzieningen tek nr. O 165	
1775973_1444042983814_O_-_164_Souterrain_parkeer_herzien.pdf	Tekening	Souterrain parkeervoorzieningen	
1775973_1444042879682_O_-_143_GBO_3e_4e_verdieping_herzien.pdf	Tekening	gebruiksoppervlakte 3e en de 4e verdieping	
1775973_1444042830045_O_-_142_GBO_2e_verdieping_herzien.pdf	Tekening	gebruiksoppervlakte 2e verdieping	
1775973_1444042805860_O_-_141_GBO_1e_verdieping_herzien.pdf	Tekening	gebruiksoppervlakte 1e verdieping	
1775973_1444042781130_O_-_140_GBO_Begane_grond_herzien.pdf	Tekening	gebruiksoppervlakte begane grond	

1775973_1444042504309_Bijlage_inrichtingsplan.pdf	Tekening	Bijlage inrichtingsplan	
1775973_1444132733527_Grond_onderzoek_Geofox-lexmond.pdf	Rapport	bodemonderzoek	
1775973_1449837073787_Systeembeschr_WKO_VBWW_en_zon-energiesysteem.pdf	Rapport	WKO Systeem	
1775973_1449836961097_O_Det_03.pdf	Tekening	dakrand met zonnepaneelopstelling	
1775973_1449836828188_O_-_166_Dakaanzicht_zonnepanelen.pdf	Tekening	dakaanzichten met zonnepanelen	
1775973_1449836772124_duurzaamheids_maatregelen_11-11.pdf	Rapport	Toelichting duurzame maatregelen	
1775973_1450105024958_O_Tekeningen_200.pdf	Tekening	aanzichten en doorsnedetekeningen	
1775973_1450104987801_O_Tekeningen_100_Bouwdelen.pdf	Tekening	bouwkundige tekeningen	
1775973_1450104948739_O_Situaties_herzien.pdf	Tekening	situatietekeningen nieuwe situatie	
1775973_1450104834919_O_-_900_renvooi.pdf	Rapport	Renvooi tekeningen	
1775973_1451296691300_inrichtingstekening_met_legenda.pdf	Tekening	inrichtingstekening	
1775973_1451296478354_2015-12-22_Kapelweg_beantwoording_vragen_brandweer.pdf	Rapport	reactie advies brandveiligheid	
1775973_1452680282268_O-Detailbladen_07-01-2016.pdf	Tekening	detailtekeningen	
1775973_1452680241482_Kleur-_en_materialenlijst_07-01-2016.pdf	Rapport	kleuren en materialenlijst	
Ruimtelijke onderbouwing ROC.pdf	Rapport	Ruimtelijke onderbouwing	
21520517r01_151209 Kapelweg 117 Amersfoort_Wgh.pdf	Rapport	Akoestische onderzoeksrapport	
14532 Kapelweg bezonningsstudie 21Maart September.mp4		video zonnestudie 1	
14532 Kapelweg bezonningsstudie 21Juni.mp4		video zonnestudie 2	

Bijlage behorende bij vergunning: CUO-4972119

14532 Kapelweg bezonningsstudie 21December.mp4		video zonnestudie 3	
1775973_1453064671328_BEAmersfoort_Kapelweg_dd_14-1-2016.pdf	Rapport	Bomeneffectanalyse	
formulier Kappen.pdf	Formulier	activiteit kappen	
15479 Wencop Hoveniers boominventarisatie Amersfoort-rapport.pdf	Rapport	bomeninventarisatie	

Ontwerpbesluit-omgevingsvergunning bouw woningen aan de Kapelweg 117

Burgemeester en wethouders van Amersfoort maken bekend dat zij het voornemen hebben om met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Berg-Utrechtseweg' voor de (ver)nieuwbouw van de voormalige school van ROC Midden-Nederland aan de Kapelweg 117. In de voormalige school wordt een wooncomplex gerealiseerd van 47 woningen. De karakteristieke bouwdelen van de school worden gehandhaafd. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een verdiepte parkeerkelder.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken liggen vanaf 11 februari voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage in de publiekshal van het stadhuis, Stadhuisplein 1 te Amersfoort. Ook zijn de stukken te zien via www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen of via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging (van donderdag 11 februari tot en met woensdag 23 maart 2016) kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over de ontwerp-omgevingsvergunning naar voren brengen.

Uw schriftelijke zienswijze kunt u sturen naar : Gemeente Amersfoort, Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (t.a.v. de heer S. Bacaksiz), Postbus 4000, 3800 EA Amersfoort.

Voor het mondeling naar voren brengen van zienswijzen kunt u een afspraak maken met de medewerkers van het Vergunningenloket. Zij zijn bereikbaar via telefoonnummer 14033 of e-mail vergunningenloket@amersfoort.nl.