

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 30 augustus 2017
Nummer : CUO-5482541

Omgevingsvergunning voor : Het verbouwen en het wijzigen van het gebruik van het pand t.b.v. wonen

Plaatselijk bekend : Govert Flinckstraat 64 A t/m H en J

Kadastraal bekend : Gemeente Amersfoort, Sectie B, Nummer 10120

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo jo. 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 jo. 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) jo. Afdeling 3.4 van de 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 medewerking verleend kan worden aan de aanvraag. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten om medewerking te verlenen en af te wijken van het bestemmingsplan en de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen en het wijzigen van het gebruik van het pand t.b.v. wonen.

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunde activiteiten worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende genoemde bescheiden;
2. Aan de in deze omgevingsvergunning gestelde parkeereis dient te allen tijde te worden voldaan, conform de in de bijlage 'Overwegingen' omschreven parkeeroplossing. Dit betekent dat de hiervoor vereiste parkeerplaatsen beschikbaar en toegankelijk moeten zijn dan wel worden gemaakt en in stand dienen te worden gehouden;
3. Minimaal drie weken voordat met het project wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op ontwerpniveau worden ingediend:
 - de gewichts- en stabiliteitsberekening.
 - het bestaande en nieuwe funderingsplan.
 - controleberekeningen van alle elementen die extra worden belast, zoals de bestaande funderingsstroken en binnenbladen waarbij rekening wordt gehouden met de

excentriciteit van de belastingen (met name de bijkomende belastingen door de nieuwe verdiepingsvloer via de binnenbladen).

- besteksmatige overzichtstekeningen van de gehele bovenbouw met de bijhorende principe details.
4. Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau worden ingediend:
- berekeningen van alle nieuwe elementen, inclusief de nodige schijfwerking van vloeren en wanden.
 - wapeningstekeningen van alle in het werk te storten en prefab betonnen onderdelen, zoals de nieuwe funderingsstroken en systeemvloeren.
 - berekeningen en uitwerkingen van alle belangrijke verbindingsdetails, zoals de aansluiting van de vloerplaten tegen de UNP-liggers en verbindingen van de stalen spanten.

Aandachtspunten

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. Ten minste vijf dagen voordat u start met de werkzaamheden dient u 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 toezichthouder. De contactgegevens van de toezichthouder vindt u in de bijgevoegde brief;
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. Het is verboden om zonder vergunning gemeentelijke terreinen te gebruiken of te doen gebruiken voor het verrichten van werkzaamheden, het opslaan van bouwmaterialen en het plaatsen van bouwketen en opslagcontainers of -keten. Wilt u hier wel gebruik van maken, dan moet u een Vergunning Tijdelijk Gebruik van de weg (VTG) aanvragen via <https://www.amersfoort.nl/bouwen-en-verbouwen/to/openbare-weg-gebruiken.htm>;
6. In de Wet natuurbescherming zijn in de artikelen 3.1 t/m 3.11 bepalingen opgenomen ter bescherming van in het wild levende vogels en andere dieren. Het is (onder meer) verboden beschermde vogels en dieren te doden, te verwonden of te ontrusten. Tevens mogen de nesten of verblijfplaatsen niet verstoord of de eieren uit de nesten weggenomen of beschadigd worden;
7. Zoals aangegeven in het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en op grond van jurisprudentie dient bij verbouwingen aan panden die gebouwd zijn voor 1 januari 1994 een asbestinventarisatierapport aanwezig te zijn. Met het rapport kan aangetoond worden dat er bij de start van de werkzaamheden geen asbest aanwezig is. Het asbestinventarisatierapport mag niet ouder zijn dan drie jaar.

Zienswijzen

Deze omgevingsvergunning wordt 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 wordt dit ontwerpbesluit vanaf 21 september 2017 gedurende zes weken (t/m 1 november 2017) ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een

ieder zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Meer informatie hierover is opgenomen in de Bijlage “Indienen zienswijzen” bij dit besluit.

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

dhr. P.W. van Schaik
Senior Vergunningverlener
afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

BIJLAGE: OVERWEGINGEN

Het bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.10 Wabo dient een omgevingsvergunning te worden geweigerd indien het bouwwerk in strijd is met het bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan of de welstandsnota.

Bestemmingsplan 'Leusderkwartier 2008'

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Daaruit is gebleken dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan. Wij merken deze aanvraag daarom tevens aan als een aanvraag voor een vergunning voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Onder 'Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' leest u hier meer over.

Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening Amersfoort 2014

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Welstandsnota Gemeente Amersfoort 2008

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota Amersfoort 2008. Daarvoor hebben we advies gevraagd aan de Stadsbouwmeester. De Stadsbouwmeester heeft op 16 mei 2017 als volgt geadviseerd:

Toelichting

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een voormalig bedrijfspand met voor het grootste gedeelte een transformatie naar wonen. Het bedrijfspand is gelegen aan de Govert Flinckstraat en maakte eerder ook onderdeel uit van het perceel met de woning Everard Meysterweg. In de achterliggende jaren werd dit opgesplitst van genoemde woning en bleef gehandhaafd als bedrijfsruimte, ontsloten vanaf de Govert Flinckstraat. Gedeeltelijk zal het gebouw vergroot worden door het rondom te verhogen met een met dakpannen gedekte kap tot een hoogte van 6 meter en dan overgaand in een plat dak. Het gedeelte aan de binnenplaats blijft één laag en zal voorzien zijn van dakterrassen voor de bovenwoningen. Op de begane grond blijft het gedeelte van de bedrijfshal, gelegen achter de woningen Govert Flinckstraat 58 t/m 64, in gebruik als bedrijfsruimte. In het pand komen op de begane grond vier kleine woningen en de bedrijfsruimte en op de verdieping vier kleine woningen. De gevels van het pand zullen worden gewijzigd waarvoor in drie gevels verticaal boven elkaar gevelopeningen voor de beneden- en bovenwoningen zullen worden aangebracht. Bij de bovenwoningen worden dit soort uitgebouwde dakkapellen met franse balkons.

Beoordeling

De stadsbouwmeester is van oordeel dat het transformeren van dit voormalige bedrijfsgebouw naar grotendeels woningen denkbaar is. Geconstateerd wordt het dat wel om kleine woningen gaat, maar daar is mogelijk voldoende vraag naar en dat is op zich geen welstandsvraag. Met de wijzigingen aan dit voormalige bedrijfsgebouw ontstaat wel een gebouw dat voldoende uitstraling krijgt voor wonen. Het gebouw is op zich gelegen in een omgeving met een eenvoudige opzet en een straatje met een smal profiel, maar deze functie is hier als aanvulling op de bestaande bebouwing wel denkbaar. Wel wordt geconstateerd dat de tweede woning op de begane grond, in de doorgang naar het binnenterrein, het minst bedeed is als het gaat om woonklimaat. Deze woning heeft alleen buitenramen gericht naar deze doorgang en niet naar bijvoorbeeld de straat of het binnenterrein. In dit concept is dit echter een gegeven, maar wel aanvaardbaar voor deze woonvorm. Al met al is de stadsbouwmeester van oordeel dat het concept van deze transformatie aanvaardbaar is.

Op grond van de ingediende gegevens is de stadsbouwmeester van oordeel dat het plan, getoetst aan de criteria van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota, daaraan voldoet.

Conclusie

Aanvaardbaar

BIJLAGE: OVERWEGINGEN

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.

Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.12 Wabo kan een omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Op het perceel Govert Flinckstraat 64 A t/m H en J is van toepassing bestemmingsplan 'Leusderkwartier 2008'. De bestemming van het perceel is op grond van artikel 12 van de planvoorschriften 'Bedrijfsdoeleinden'. Hier zijn bedrijfsdoeleinden met bedrijven tot en met categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Voorliggende aanvraag betreft realiseren van een tweede bouwlaag en het gedeeltelijk verbouwen van de begane grond in het gehele gebouw worden 8 appartementen gerealiseerd en gedeeltelijk blijft op de begane grond een bedrijfsunit aanwezig.

Dit is in strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan. Om deze reden is een uitgebreide buitenplanse afwijking (Wabo-Projectbesluit) ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist. Voorwaarde voor de verlening van de omgevingsvergunning is dat de ontwikkeling voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen dient te blijken uit de van deze omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing. Uit de 'Omgevingsvergunning Govert Flinckstraat 64 A t/m H en J' blijkt dat dit het geval is.

BIJLAGE: 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 (zes weken) dat het ontwerpbesluit 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 bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving via telefoonnummer 14 033.

Afweging

Het college 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.

BIJLAGE: BIJBEHORENDE BESCHIEDEN/DIGITALE BESTANDEN:

Datum	naam	Documenttype	Omschrijving
30-3-2017	2890651_1490866565915_publiceerbareaanvraag.pdf	Formulier	aanvraagformulier
30-3-2017	2890651_1490865778415_BA20170317-P180DAL3901A.PDF	Tekening	tekeningen tbv bouwbesluitberekeningen
30-3-2017	2890651_1490865700728_BA20170317-P180DAL3600A.PDF	Tekening	principe details
30-3-2017	2890651_1490865663036_BA20170317-P180DAL3101A.PDF	Tekening	plattegronden en gevels nieuwe situatie
30-3-2017	2890651_1490865613076_BA20170310-P180DAL3100.pdf	Tekening	platte grond en gevels bestaande toestand
30-3-2017	2890651_1490866158695_akoestisch_rapport.pdf	Rapport	akoestisch onderzoek
31-8-2017	33793-1 berek dd 31-8-17 VO[1].pdf	Berekeningen	Voorlopig ontwerp, 31-8-2017
31-8-2017	Quickscan Govert Flinckstraat 64A Amersfoort .pdf	Rapport	quickscan flora en fauna
1-6-2017	BA20170601-P180DAL3900A.PDF	Tekening	schaduwdiagrammen

Collegebesluit



Org. onderdeel:	DIR/SO/RO/PJZ		
Opsteller:	N.J.M. Ludeking		
User-id:	LUDN	Tel:	4587
Onderwerp:	ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING GOVERT FLINCKSTRAAT 64 A T/M H EN J		
Samenvatting:	Op 30 maart 2017 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een transformatie van het perceel Govert Flinckstraat A t/m H en J. In het bestaande bedrijfspand worden op de begane grond 4 appartementen gerealiseerd. Een deel van de begane grond blijft in gebruik als bedrijfsruimte. Daarnaast zal een extra bouwlaag aan het gebouw worden toegevoegd waarin ook 4 appartementen worden gerealiseerd. Het omliggende terrein zal worden gebruikt ten behoeve van parkeren en enkele kleine tuinen. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Leusderkwartier2008' is deze transformatie niet mogelijk. Omdat met de transformatie een bestaand bedrijfspand een nieuwe invulling krijgt die past in de omgeving, verlenen wij medewerking door middel van een planologische procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan (Wabo, artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3).		
Het college besluit:	1. In te stemmen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Govert Flinckstraat 64 A t/m H en J' en de procedure te starten; 2. Wanneer geen zienswijzen worden ingediend, de omgevingsvergunning volgens vastgesteld mandaat te verlenen; 3. Geen exploitatieplan voor dit project vast te stellen.		
Collegebesluit d.d.:	☒ conform ☐ aangehouden ☐ vervallen		

Reg.nr. 5595279
Datum 30-08-2017

Afdoening Motie / Toezegging	Uit Raad datum:
M nr. M-.....	
T DOCS nr. besluitenlijst:	
.....	

Verantwoordelijk Ambtenaar	Datum	Paraaf
☒ Afdelingsmanager	5-9	B
☒ Afd. manager FA	5-9-17	h
☒ Directie		

Collegebehandeling		
☒ op datum:	12-9-2017	
☐ agendastuk		
☒ hamerstuk		
☐ geheim		
☐ embargo	datum:	tijd:

Verantwoordelijk Portefeuillehouder	Datum	Paraaf Akkoord
☐ burgemeester		
☐ weth. Buijelaar		
☐ weth. Houwing		
☒ weth. Stegeman	2/9	h
☐ weth. Tigelaar		
☐ weth. Imming		
☐ weth. ---		

Advies De Raad	
☐ De Ronde	☐ Peiling
	☐ Voorbereiding besluit
☐ Het Besluit	
☐ Raadsinformatiebrief	
☒ geen	

12 SEP 2017

Collegevoorstel

Sector : DIR
Opsteller : N.J.M. Ludeking
Telefoon : (033) 469 45 87
User-id : LUDN

Reg.nr. : 5595054
Datum : 30 augustus 2017

Onderwerp[JA1]

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Govert Flinckstraat 64 A t/m H en J

Beslispunten[JA2]:

Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ‘Govert Flinckstraat 64 A t/m H en J’ en de procedure te starten;
 2. Wanneer geen zienswijzen worden ingediend, de omgevingsvergunning volgens vastgesteld mandaat te verlenen;
 3. Geen exploitatieplan voor dit project vast te stellen.
-

AANLEIDING

Op 30 maart 2017 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een transformatie van het perceel aan de Govert Flinckstraat 64 A t/m H en J. Op dit perceel bevindt zich een pand dat momenteel gebruikt wordt als bedrijfs-/opslagruimte. De initiatiefnemer wil het gebruik van het pand voor het grootste deel wijzigen naar wonen. Een deel van het pand blijft in gebruik als bedrijfsruimte.



De locatie (huidige situatie)

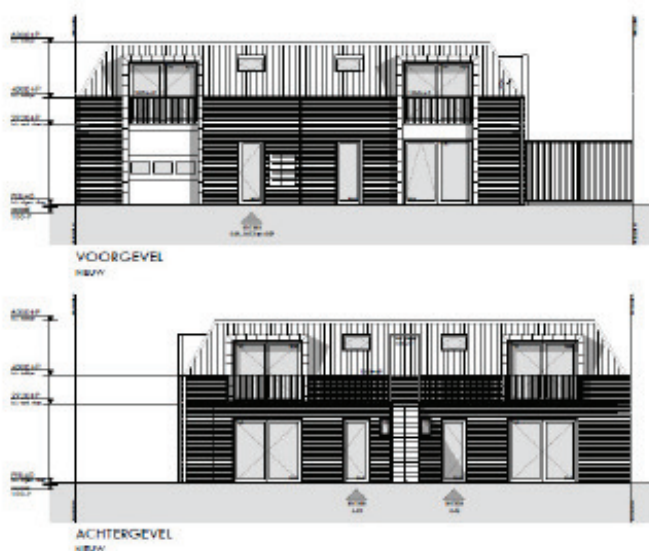


Aanzicht vanaf Govert Flinckstraat (huidige situatie)

In het bestaande gebouw worden op de begane grond vier appartementen gerealiseerd. Een deel van de begane grond blijft in gebruik als bedrijfsruimte. Daarnaast zal een extra bouwlaag aan het gebouw worden toegevoegd waarin ook vier appartementen worden gerealiseerd. Het omliggende terrein zal worden gebruikt ten behoeve van parkeren en enkele kleine tuinen.



Indeling terrein nieuwe situatie



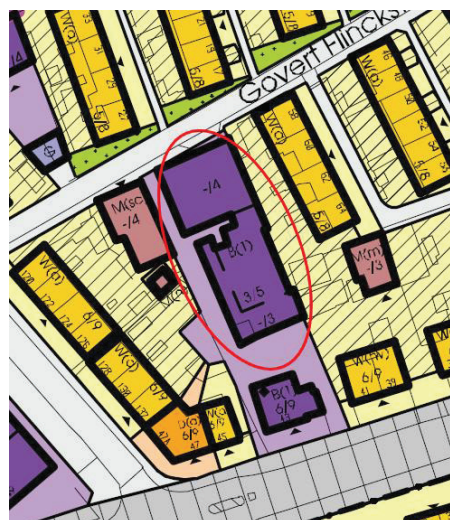
Voor- en achtergevel nieuwe situatie

Geldend bestemmingsplan

De Govert Flinckstraat 64 heeft volgens het bestemmingsplan 'Leusderkwartier 2008' de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden, categorie 1'.

Er is een bouwvlak opgenomen waar binnen gebouwd mag worden. Deze bebouwing mag bestaan uit 1 bouwlaag, deels 4 meter, deels 3,5 meter en deels 3 meter hoog.

Binnen deze regels is het niet mogelijk om de locatie te gebruiken ten behoeve van wonen. Ook is het niet mogelijk om een extra bouwlaag op de bestaande bebouwing te realiseren. Om medewerking te kunnen verlenen aan de aanvraag moet er een besluit worden genomen waarmee wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, onder a, voor het bouwen en onder c voor het gebruik).



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Leusderkwartier 2008'

BEOOGD EFFECT

Wanneer de procedure is doorlopen kan de omgevingsvergunning worden verleend voor de transformatie van het perceel van bedrijfs-/opslagruimte naar wonen met een klein deel bedrijfsruimte.

ARGUMENTEN

1.1 Het project voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening

Met de transformatie van het perceel krijgt een bestaand bedrijfspand voor het grootste deel een woonfunctie. Deze functie past goed in de omgeving. Slechts een klein deel van het gebouw blijft in gebruik als bedrijfsruimte. De te verwachten effecten op de omgeving (onder andere ten aanzien van geluid, parkeren, verkeer, schaduwwerking door extra bouwlaag) vormen geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

1.2 Positief advies Commissie ruimtelijke kwaliteit

Het plan is beoordeeld door de stadsbouwmeester op 16 mei 2017. De stadsbouwmeester is van oordeel dat het plan voor de transformatie van het perceel aanvaardbaar is. Er ontstaat een gebouw dat voldoende uitstraling heeft voor een woonfunctie en dat past in de omgeving.

DUURZAAMHEID

De transformatie van het perceel Govert Flinkstraat 4 A t/m H en J draagt bij aan een verbetering van de leefbaarheid in de buurt omdat een bestaand bedrijfsgebouw een nieuwe invulling krijgt. Er is daarmee sprake van het hergebruiken van bestaande bebouwing voor een nieuwe functie die goed past in de omgeving.

FINANCIËN

Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst kan worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project in beginsel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De door de gemeente gemaakte en te maken plan- en apparaatskosten evenals de mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) worden door de initiatiefnemer aan de gemeente vergoed. Het plan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

COMMUNICATIEBOODSCHAP

Een initiatiefnemer wil het perceel Govert Flinkstraat 64 A t/m H en J transformeren van een bedrijfs-/opslagruimte naar wonen met een klein deel bedrijfsruimte. In het bestaande gebouw worden op de begane grond vier appartementen gerealiseerd. Een deel van de begane grond blijft in gebruik als bedrijfsruimte. Daarnaast zal een extra bouwlaag aan het gebouw worden toegevoegd waarin ook vier appartementen worden gerealiseerd. Het omliggende terrein zal worden gebruikt ten behoeve van parkeren en enkele kleine tuinen.

Voor deze transformatie moet met een ontwerpbesluit omgevingsvergunning worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Leusderkwartier 2008'. Het college stemt in met het ter inzage leggen van dit ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Na publicatie in de Stadsberichten, de digitale Staatscourant en www.amersfoort.nl ligt dit ontwerpbesluit zes weken ter inzage.

BETROKKEN PARTIJEN

Bij de transformatie van het perceel Govert Flinkstraat 64 A t/m H en J zijn geen belangen van andere gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en Rijk betrokken. Het overleg met hen is hierom achterwege gelaten.

De initiatiefnemer heeft het plan voor de transformatie van het perceel besproken met de direct omwonenden tijdens een informatieavond op 22 maart 2017. Er waren geen opvallende vragen of meningen. Allen waren blij dat er wat ging gebeuren en er wat leven in de " brouwerij " zou komen.

VERVOLGSTAPPEN

Na uw besluit wordt de ontwerp omgevingsvergunning met alle bijbehorende stukken voor iedereen ter inzage gelegd. Tijdens een periode van 6 weken bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Als hiervan geen gebruik wordt gemaakt, wordt de omgevingsvergunning verleend. In het geval er zienswijzen worden ontvangen, krijgt u een voorstel over de afhandeling daarvan in samenhang met het definitieve besluit.

