

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 2 oktober 2018

Nummer : CUO-1016081

Omgevingsvergunning voor : Het bouwen van 4 geschakelde woningen

Plaatselijk bekend : Hamseweg 59A, 59B, 59C en 59D

Kadastraal bekend : Gemeente Hoogland, Sectie D, Nummer 3263

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.

Ontwerpbesluit

Gelet op bovenstaande hebben burgemeester en wethouders het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 4 geschakelde woningen.

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. Op de woningen en de bijgebouwen zijn geen dakterrassen toegestaan.

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. 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.
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 18 oktober 2018 gedurende zes weken (t/m 28 november 2018) 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. J. Kunz
Senior Casemanager
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 'Hoogland'

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 en de Bouwverordening Amersfoort 2014. Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Welstandsnota Gemeente Amersfoort 2017

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 op 17 juli 2018 als volgt geadviseerd:

Toelichting

De aanvraag betreft de bouw van 4 woningen. Het perceel Hamseweg 59A, tussen nr. 59 en 61, is een achtergelegen perceel met voormalige bedrijfsbebouwing dat herontwikkeld wordt naar wonen en waar een viertal woningen gerealiseerd zal worden. Het onder dossiernummer CVO 1010745 geregistreerde principeplan werd eerder door de stadsbouwmeester in opzet als aanvaardbaar beoordeeld. Zie het advies d.d. 30-01-2018. Wel werd daarbij benadrukt dat de levendigheid van het hofje aan de voorzijde voldoende gewaarborgd moet kunnen worden. Een ontwikkeling met een slapen op de begane grond met daarvoor een slaapkamer aan de voorzijde kan ten nadele werken van de gewenste levendigheid aan de voorzijde. In een vervolgoeverleg met de ontwikkelaar op 27-03-2018 is daarover gesproken. Bij het niet invullen van de ruimte op de begane grond aan de voorzijde als slaapkamer zou naar meer leefruimte op de verdieping gezocht moeten worden. Daarbij werd voorgesteld door ontwikkelaar dat het toevoegen van volume op de begane grond terugliggend ingevuld zou kunnen worden tussen de verdiepingen van de afzonderlijke woningen. Daarbij werd benadrukt dat in de uitwerking de afzonderlijke massa's van de woningen herkenbaar zouden moeten blijven. De uitgesproken uitgangspunten hebben geleid tot een doorontwikkeling van het plan, waarbij op de verdieping de volumes van de afzonderlijke woningen gescheiden blijven, maar waarbij meer volume kon worden toegevoegd door het naar achteren uitbreiden van de volumes van de verdiepingen. Dit maakte het mogelijk de ruimten aan de voorzijde per woning niet als slaapruiden te bestemmen, maar als leefruimten zoals bijvoorbeeld een eetkamer. Dit plan heeft stedenbouwkundig gezien instemming gekregen.

Beoordeling

De stadsbouwmeester constateert dat met de getoonde doorontwikkeling van het plan is voldaan aan de wens om op de verdieping meer volume te kunnen realiseren met respect voor het handhaven van de afzonderlijke volumes, waardoor het mogelijk is om met de beoogde functies in de ruimten aan de voorzijde op de begane grond te zorgen voor voldoende levendigheid, wat het karakter en de leefbaarheid van het hofje aan de voorzijde van de woningen ten goede komt. Door het scheiden van de volumes van de woningen op de verdieping blijven de woningen als afzonderlijke massa's goed herkenbaar. Het karakter van het plan, zoals in eerste instantie werd beoordeeld op 30-01-2018, is daarmee behouden. Kennis is genomen van de voorgestelde detaillering en materialisering. De uitwerking rondom de voordeur in de terugliggende voorgevel van het tussenlid is verbijzonderd met een bekleding van een staalnetwerk voor het metselwerk wat

BIJLAGE: OVERWEGINGEN

begroeid zal worden met heder.

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 2017, daaraan voldoet.

Conclusie

Aanvaardbaar

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 Hamseweg 59 is van toepassing het bestemmingsplan 'Hoogland', vastgesteld op 8 juli 2014. De bestemmingen van het perceel zijn op grond van artikel 3 van de planregels 'Bedrijf' en op grond van artikel 20 van de planregels 'Wonen-3'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen-3' zijn vrijstaande eengezinswoningen met bijbehorende bouwwerken en tuinen toegestaan. Voorliggend bouwplan betreft het bouwen van 4 aaneen gebouwde woningen ter plaatse van het huidige bedrijfsgebouw. De bestaande vrijstaande woning blijft gehandhaafd.

Het bouwplan 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 onder 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 blijkt dat dit het geval is.

BIJLAGE: 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 ontwerpbesluit ter inzage ligt.

Schriftelijke zienswijzen

Uw schriftelijke zienswijze kunt u sturen naar:

Gemeente Amersfoort
Afdeling Vergunningen, Toezicht & 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
4-5-2018	publiceerbareaanvraag.pdf.pdf	Formulier	aanvraagformulier
13-7-2018	71164_C5-900_Statische_berekening_V3.pdf.pdf	Berekeningen	constructie opzet
13-7-2018	71164_B5-940_BB_berekeningen_V3.pdf.pdf	Berekeningen	Bouwbesluit berekeningen - won 4
13-7-2018	71164_B5-923_BB_berekeningen_V3.pdf.pdf	Berekeningen	Bouwbesluit berekeningen - won 2+3
13-7-2018	71164_B5-910_BB_berekeningen_V3.pdf.pdf	Berekeningen	Bouwbesluit berekeningen - won 1
28-5-2018	71164_B5-400_Details_V2.pdf.pdf	Tekening	bouwkundige details
13-7-2018	71164_B5-100_Tekeningen_V3.pdf.pdf	Tekening	bouwtekeningen
13-7-2018	71164_aanvulling_bodemonderzoek.pdf.pdf	Rapport	aanvullend bodemonderzoek