

CONCEPT OMGEVINGSVERGUNNING UITGEBREID



Datum : 11-10-2022
Nummer : OVU-1032309
Project : Het bouwen van een bedrijfsruimte en kantoor
Plaatselijk bekend : Koedijkerweg 6
Kadastraal bekend : Gemeente Amersfoort, Sectie R, nummer 683

Aanvrager
E.E. van Schaik Beheer B.V.
t.a.v. De heer E.E. van Schaik
Wieksloterweg Wz 35A
3763 LJ Soest

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 30 september 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bedrijfsruimte en kantoor. De aanvraag betreft de locatie Koedijkerweg 6 en is geregistreerd onder nummer 1032309.

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo juncto artikel 2.10 Wabo)
- Het afwijken van regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c / artikel 2.12 Wabo)

Motivering

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 dan wel dat daarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

Zienswijzen

Deze omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarom is het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken hebben overeenkomstig artikel 3.11 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 12 oktober 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen.

Gedurende deze periode is/zijn één/geen zienswijze ingediend.

Besluit

Gelet op het bovenstaande hebben Burgemeester en wethouders het voornemen de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een bedrijfsruimte en kantoor.

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunde activiteiten worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende genoemde bescheiden;
2. Over 2022 moet nog na gegaan worden of de steenuil daadwerkelijk afwezig is. Indien dit niet zo is moet in de omgeving een vervangende steenuilkast worden geplaatst.
3. Minimaal **drie weken** voordat met het project wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op ontwerpniveau worden ingediend:
 - a) Geotechnische gegevens, sonderingen en funderingsadvies;

4. Minimaal **drie weken** voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau worden ingediend:
 - a) Berekeningen en legplannen van de prefab (systeem)vloeren en gevelbeplating met uitwerking van de benodigde schijfwerking;
 - b) Ankerplannen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie onderdelen met bijbehorende verbindingen uitgewerkt op detailniveau;
 - c) Berekeningen en uitwerkingen van alle belangrijke verbindingdetails m.b.t. de samenhang en stabiliteit van de constructiedelen;
5. 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.
6. Drie weken voordat met de uitvoering wordt begonnen, moet een bouwveiligheidsplan volgens het BLVC principe (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid, communicatie) zijn uitgewerkt en ter goedkeuring ingediend.

Aandachtspunten

Wij wijzen u verder nog 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/digitale bestanden dienen te allen tijden op de projectlocatie aanwezig te zijn en 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>.

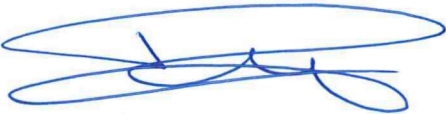
Inwerkingtreding

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/verzending aan de aanvrager).

Rechtsmiddelen

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende, die tegen de ontwerpbesluit al dan niet een zienswijze hebben ingediend en niet-belanghebbenden die wel een zienswijze hebben ingediend, binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen. U moet wel een zienswijze over het ontwerpbesluit hebben ingediend of goede redenen hebben waarom u dit niet heeft gedaan. Meer informatie hierover is opgenomen in bijlage 2 bij dit besluit.

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,



M.M. Rijnen-Gloudemans,
afdelingsmanager afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

VERZONDEN 12 OKT. 2022

Bijlage 1: Motivering besluit

Het vergunde project bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo juncto artikel 2.10 Wabo)
- Het afwijken van regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c / artikel 2.12 Wabo)

Het project is vergund voor de Koedijkerweg 6 in de wijk Randenbroek.

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 'Schothorst-Zielhorst'

Op het perceel Koedijkerweg 6 is het bestemmingsplan 'Woon-werkzone Bloeidaal' van toepassing. De bestemmingen van het perceel zijn 'Bedrijventerrein' en 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'stalhouderij met paardenhandel'. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn op grond van artikel 4 van de planregels bedrijven in categorie 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn op grond van artikel 3 van de planregels grondgebonden agrarische bedrijven, het weiden van vee, het verbouwen van gewassen en een stalhouderij met paardenhandel toegestaan. Voorliggend bouwplan betreft het bouwen van twee bedrijfshallen ten behoeve van opslag met bedrijfsgebonden kantoor. De gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfshallen bedraagt 1870 m² (770 m² en 1100 m²), waarvan 220 m² bedrijfsgebonden kantoor. De hoogte van de bedrijfshallen bedraagt 8,94 meter. In de bedrijfsruimten zijn circa 16 personen werkzaam. Op eigen terrein zijn 20 parkeerplaatsen aanwezig.

Omdat binnen de agrarische bestemming geen bedrijfsfuncties zijn toegestaan en het deel van de bedrijfshallen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt gebouwd, is het bouwplan 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 een goede ruimtelijke ordening, hetgeen moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing. Uit de van deze omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dit het geval is.

Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening Amersfoort 2014

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en aan de bouwverordening. Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de bouwverordening, mits nog wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Welstandsnota Gemeente Amersfoort 2017

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota 2107. Daarvoor hebben wij advies gevraagd aan de Stadsbouwmeester. Op 13-10-2020 heeft de Stadsbouwmeester als volgt geadviseerd:

Toelichting

De aanvraag betreft het bouwen van een bedrijfsruimte en kantoor op het perceel Koedijkerweg 6. Op het perceel is een boerderij met erfbebouwing gesitueerd. Zowel de boerderij als de erfbebouwing worden gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw.

De aanvraag voorziet in twee rechthoekige gebouwen van één bouwlaag met een flauw hellend zadeldak. De lengte van de gebouwen bedraagt respectievelijk 35,65 meter en 50,65 meter. De breedte bedraagt 22 meter. De goothoogte bedraagt 6 meter, de nokhoogte 9 meter.

In het "korte" gebouw bevinden zich 14 bedrijfsunits. In het "lange" gebouw bevinden zich naast 16 bedrijfsunits, tevens acht kantoorruimten. Vier op de begane grond en vier op de eerste verdieping. De gevels van beide gebouwen worden tot een hoogte van 4 meter uitgevoerd in bruin metselwerk. Daarboven worden, tot de onderzijde van de dakgoot, geïsoleerde sandwichpanelen aangebracht in een zilvergrijze kleur (RAL 9007). Het dak wordt eveneens met geïsoleerde sandwichpanelen in een zilvergrijze kleur afgewerkt. Kenmerkend voor de zijgevels zijn de sectionaaldeuren (één per bedrijfsunit) in een zilvergrijze kleur. Ter plaatse van de kantoorruimten is de helft van de achtergevel en een deel van de linkerzijgevel op zowel de begane grond als de eerste verdieping

volledig uitgevoerd in glas. Op het naastgelegen perceel Koedijkerweg 12 en 12A zijn twee soortgelijke gebouwen van dezelfde architect gerealiseerd.

Beoordeling

De stadsbouwmeester is van oordeel dat het bouwen van een bedrijfsruimte en kantoor denkbaar is. Het plan voldoet in voldoende mate aan de gebiedscriteria zoals beschreven in paragraaf 4.13 "Buitengebied Vallei en Eemland". Daaruit volgt (o.a.) dat de bestaande landschappelijke omgeving het kwalitatieve referentiepunt is voor ieder bouwinitiatief. De twee nieuwe gebouwen zijn ontworpen door dezelfde architect als van de twee gebouwen op het naastgelegen perceel, Koedijkerweg 12 en 12A en sluiten wat verschijningsvorm daarbij aan.

Het bouwplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt in principe als aanvaardbaar beoordeeld. Wel moet de landschappelijke inpassing (verhouding groen en verharding) nog worden uitgewerkt. De stadsbouwmeester sluit zich aan bij het stedenbouwkundig- en landschappelijk advies. Daarnaast adviseert de stadsbouwmeester, vanwege de grote hoeveelheid vierkante meters dakvlak, om (geïntegreerde) zonnepanelen of "groene" daken toe te passen.

Op grond van de ingediende gegevens is de stadsbouwmeester van oordeel dat het plan, getoetst aan de gebiedscriteria (par. 4.13: Buitengebied Vallei en Eemland) van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2017, daaraan met een voorwaarde voldoet.

Conclusie

Aanvaardbaar, mits de landschappelijke inpassing (verhouding groen en verharding) nog wordt uitgewerkt. Daarnaast adviseert de stadsbouwmeester, vanwege de grote hoeveelheid vierkante meters dakvlak, om (geïntegreerde) zonnepanelen of "groene" daken toe te passen.

Wij zien geen aanleiding om van dit advies van de Stadsbouwmeester af te wijken en concluderen dan ook dat uw aanvraag met de genoemde voorwaarde voldoet een redelijke eisen van welstand.

BIJLAGE 2: Rechtsmiddelen

Beroep instellen

Wanneer u het niet eens bent met het voorgenomen besluit, dan kunt 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 beroepschrift aan:

Rechtbank Midden-Nederland
Afdeling bestuursrecht,
Postbus 16005
3500 DA 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 35 00.

Voorlopige voorziening

De vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. 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 Midden-Nederland. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd; treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

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 (088) 362 00 00.

BIJLAGE: BIJBEHORENDE BESCHEIDEN/DIGITALE BESTANDEN:

Datum	Naam	Documenttype	Omschrijving
16-11-2020	0307-14 asbestinventarisatie.pdf	Rapport	Asbest inventarisatie
16-11-2020	0307-14 bodemonderzoek.pdf	Rapport	bodemonderzoek
16-11-2020	0307-14 Quickscan wet natuurbescherming.pdf	Rapport	Quickscan f&f
30-9-2021	1856-210930_Koedijkerweg_6_amersfoort.pdf.pdf	Tekening	tekeningenset
10-2-2022	1856-220210_bomen_groen_natuurinclusief.pdf.pdf	Tekening	situatietekening met inrichting
15-10-2019	190819 brief gem afoort met antwoorden in rood.pdf	Brief	
2-11-2021	20211102130901.pdf	Brief	aanvullen aanvraag
18-3-2022	AERIUS_bijlage.pdf.pdf	Berekeningen	bijlage aeries calculatie
3-2-2022	Aerius_calculatie.pdf.pdf	Rapport	Aerius calculatie
9-11-2021	const.overz_V1.pdf.pdf	Tekening	constructieve tekeningen incl wap. fundering en begane grondplaat
13-12-2021	getek_overeenkomst_van_grondexploitatie.pdf.pdf	Overig	overeenkomst van grondexploitatie
18-3-2022	Inpassing_gevels.PDF.PDF	Tekening	gevelaanzichten inpassing groen
18-3-2022	Inpassing_groen.PDF.PDF	Tekening	situatietekening inpassing groen
18-3-2022	Inrichtingsplan.pdf.pdf	Rapport	inrichtingsplan
4-11-2021	Nader_onderzoek_Koedijkerweg_6.pdf.pdf	Rapport	nader onderzoek flora & fauna
9-12-2021	NENrapport_Amersfoort.pdf.pdf	Rapport	verkennend bodemonderzoek
30-9-2021	papierenformulier.pdf.pdf	Formulier	aanvraagformulier
30-9-2021	publiceerbareaanvraag.pdf.pdf	Formulier	aanvraagformulier
4-6-2021	Samenvatting.pdf	Overig	Vallei en Eem, watertoets
9-11-2021	stat.berek_V1.pdf.pdf	Berekeningen	statische berekening
26-4-2021	Verkennend haalbaarheid onderzoek 'Koedijkerweg 6' Amersfoort.pdf	Rapport	
4-6-2020	watertoets.pdf	Rapport	
4-5-2022	Zaaiadvies.pdf.pdf	Overig	