

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 31 oktober 2017
Nummer : CUO-5367167

Omgevingsvergunning voor : Het bouwen van 2 woningen

Plaatselijk bekend : Regentesselaan 29A en 29B

Kadastraal bekend : Gemeente Amersfoort, sectie H, nummer 4788 en 4790

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 de aanvraag hier niet geheel aan voldoet. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken heeft vanaf 31 augustus 2017 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon iedereen kennisnemen van het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken. Als iemand hierover opmerkingen had konden die als zienswijze bij ons worden ingediend. Binnen deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 2 woningen met bijbehorende bouwwerken.

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. De parkeeroplossing dient te worden uitgevoerd zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing en weergegeven op de tekening zoals opgenomen in de bijlage 'bijbehorende bescheiden/digitale bestanden'. De vereiste parkeerplaatsen moeten beschikbaar en toegankelijk zijn en in stand worden gehouden;
3. Voor wat betreft de kwaliteit van de bodem gelden de volgende voorwaarden:
 - a. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden moet onderzocht worden of de puinlaag

zich ter hoogte van de te realiseren woningen bevindt;

In het geval de puinlaag zich ter hoogte van de te realiseren woningen bevindt en

- b. wordt verwijderd, dient de kwaliteit van het puin volgens een partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit te worden vastgesteld, dan wel direct te worden afgevoerd naar een erkend verwerker;
 - c. De bodem onder de puinlaag dient na het verwijderen te worden onderzocht volgens de NEN 5740. Indien daartoe aanleiding bestaat, bijvoorbeeld in geval van puinbijmengingen, dient ook een onderzoek volgens de NEN 5707 te worden uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek dienen ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd te worden.
4. Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau worden ingediend:
 - een wapeningstekening van de kelderconstructie en funderingsbalken.
 - een legplan en berekening de begane grondvloer.
 - berekeningen en wapeningstekeningen van de 1ste en 2de verdiepingsvloeren.
 - een berekening en montagedetails van de dakconstructie.
 - een gecorrigeerde (stabiliteits)berekening van de binnenwanden naast de trapgaten, tenzij alle verdiepingsvloeren onderling worden doorgekoppeld.
 5. Conventionele explosieven: op basis van de uitgevoerde Projectgebonden Risico Analyse (PRA) (bijlage 4 van de ruimtelijke onderbouwing) dient de initiatiefnemer het rood gearceerde gebied tot 5 meter onder maaiveld te laten detecteren en het blauw gearceerde gebied tot 1.10 meter onder maaiveld. Een en ander zoals staat weergegeven in paragraaf 3.5 van de Ruimtelijke Onderbouwing.

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. Gemeente Amersfoort vindt het belangrijk dat er ook in de stad ruimte is voor natuur. Wij vragen u om kasten voor vleermuizen, gierzwaluwen of huismussen in te bouwen in de nieuwbouw. Informatie hierover is te vinden in de door u aangeleverde rapportage en op www.checklistgroenbouwen.nl

Inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.1 lid 2 onder a Wabo geldt een later moment van inwerkingtreding. Hierbij moet eerst de beroepsprocedure worden afgewacht. Ten aanzien van deze omgevingsvergunning geldt daarom dat hij in werking treedt met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Beroep

Belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend en die het niet eens zijn met het besluit om deze omgevingsvergunning te verlenen, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking beroep indienen. Meer informatie hierover is opgenomen in de bijlage 'Rechtsmiddelen' bij dit besluit.

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,



M.M. Rijnen-Gludemans

Afdelingsmanager 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 'Berg-Utrechtseweg'

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 subcommissie Erfgoed. De Commissie heeft op 11 juli 2017 als volgt geadviseerd:

Toelichting

Naar aanleiding van het overleg tussen aanvrager en ontwerper met de commissie op 27-06-2017 is namens aanvrager door de architect op 07-07-2017 een gewijzigd voorstel d.d. 28-06-2017 ter beoordeling ingediend. In het voorstel zijn de twee woningen van deze twee-onder-één-kap woning meer geïndividualiseerd, is een aangepaste materialisering voorgesteld en zal de toon van de gevels wat meer 'gedempt' worden uitgevoerd.

Aanvrager deelt mee dat de voorgestelde wijzigingen inmiddels ook werden afgestemd met de kopers van de woningen en dat die met dit voorstel kunnen instemmen.

In het gewijzigde voorstel zijn de erkers aan de voorgevel van de beide woningen losgekoppeld en daarbij iets naar buiten geschoven. Het metselwerk aan de verdieping in de voorgevel wordt gelijk dan dat van de begane grond, gescheiden door een gevelband tussen begane grond en verdieping die rondom wordt doorgezet. De band van de verdieping wordt eveneens rondom doorgezet en tekent zich daarmee in de kopgevels. Bij de linkerwoning wordt die strook gedeeltelijk met horizontale houten delen uitgevoerd die aan zowel de voor- als de achtergevel de hoek om worden doorgezet. Bij de rechterwoning wordt dat juist uitgewerkt met verbijzonderd metselwerk met uitstekende horizontale ribben op de hoek van voor- en zijgevel. Gedeeltelijk wordt deze band in de zijgevels en de achtergevel uitgevoerd in 'grijs-wit' stucwerk, wat ook toegepast zal worden in de beide topgevels, gescheiden met een rollaag van de roodbruine gevelsteen. De materialisering van de gesloten vlakken van de dakkapellen, waaronder de zijwangen, zal eveneens worden aangepast en zullen worden uitgevoerd met horizontale houten delen.

Beoordeling

De commissie constateert dat met de voorgestelde aanpassingen in het bouwplan is tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de commissie in het advies van 27-06-2017 en is van oordeel dat hiermee de kwaliteit van het bouwplan in belangrijke mate is verbeterd. Met de voorgestelde uitwerking zijn deze beide woningen van deze dubbele woning in belangrijke mate individueler geworden en sluit de voorgestelde materialisering beter aan bij het

BIJLAGE: OVERWEGINGEN

karakter van het rijksbeschermd stadsgezicht. De commissie is van oordeel dat met dit gewijzigde bouwplan deze woningen een goede toevoeging kunnen zijn aan het stadsgezicht.

Op grond van de ingediende gegevens is de commissie van oordeel dat het gewijzigde plan, getoetst.

aan de criteria van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota en aan de te waarborgen kenmerken van het rijksbeschermd stadsgezicht, daaraan voldoet.

Conclusie

Aanvaardbaar

Wij zien geen aanleiding om van dit advies van de commissie 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 de percelen Regentesselaan 29A en 29B is van toepassing het bestemmingsplan “Berg-Utrechtseweg”. De bestemming van het perceel is “Kantoor”. Voorliggend bouwplan betreft het bouwen van 2 nieuwe woningen op het perceel tussen Regentesselaan 27 en 33, direct achter Johan van Oldenbarneveltlaan 34-36.

Het bouwen van de nieuwe woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Gezien deze strijdigheid is een uitgebreide buitenplanse afwijking (Wabo-Projectbesluit) van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1 sub 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 .

Naam	Documenttype	Omschrijving Document	Opmerkingen
Ruimtelijke onderbouwing Regentesselaan 29a en 29b (2).pdf	Rapport	Definitieve Ruimtelijke Onderbouwing	
Flora en Fauna onderzoek.pdf	Rapport	Flora en Fauna rapport	
2643351_1481874229340_2358_DO90-3_161215.PDF	Tekening	parkeersituatie (vergroot) nieuw, 15-12-2016	
2643351_1481874095715_2350_DO90-1_161215.PDF	Tekening	parkeersituatie bestaand	
2643351_1481873852342_16061_compleet.pdf	Rapport	bodemonderzoek	
2643351_1478620290815_publiceerbareaanvraag.pdf	Brief	aanvraagformulier	
2643351_1478620182985_S-6821_SCI-01A_RegAmf_160922.pdf	Berekeningen	Constructie bovenbouw en fundering, rapport SCI-01, 22-9-2016	Alleen geschikt als hoofdopzet.
2643351_1478620152088_HA-13503_sond_hoogveld_160909.pdf	Rapport	veldrapport/ grondonderzoek	
2643351_1478620095214_Bijlage_3_concept_aanvraag_vergunning_160329.pdf	Overig	afstemming met belanghebbende	
2643351_1478620065455_BB_ber_Reg_Amf_160728.pdf	Rapport	bouwbesluittoetsing	
2643351_1478620024418_160322_415_verslag_buren_JvO34-36_v1.pdf	Overig	besprekingsverslag van belanghebbende	
2643351_1478620003710_2358-keur-materiaalstaat_ext_160929.pdf	Formulier	keur- en materiaalstaat	
2643351_1478619819672_2358_BA30_160930.pdf	Tekening	details	
2643351_1478619724165_2350_DO90-1_160913.PDF	Tekening	situatie bestaand	
2358_BA_90_171012.PDF.PDF	Tekening	situatie met haag en hekwerk	
2358_BA_01_171005.PDF.PDF	Tekening	bestektekening met schuurtjes	