

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 15 januari 2019
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.

Zienswijzen

Deze omgevingsvergunning is 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 is het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor de beoordeling van het ontwerp vanaf 18 oktober 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen.

Gedurende deze periode is door 3 personen een zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn in de bijgaande zienswijzennota beantwoord (zie bijlage 'Zienswijzennota omgevingsvergunning Hamseweg 59A'). De zienswijzennota maakt deel uit van deze omgevingsvergunning. De ingebrachte zienswijzen leiden niet tot het aanpassen of alsnog weigeren van de omgevingsvergunning.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten 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;
4. Om eventuele overlast vanwege het laden en lossen op de meest noordelijk gelegen nieuwe woning te voorkomen, dient de noordelijke (zij-) gevel van deze hoekwoning een dichte gevel te zijn, dan wel een gevel met ramen die niet te openen zijn;
5. Minimaal drie weken voordat met het project wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op ontwerpniveau worden ingediend:
 - gewichts- en stabiliteitsberekening;
 - geotechnische gegevens, sonderingen en funderingsadvies;
 - definitieve funderingsplan waaruit blijkt hoe het bouwwerk gefundeerd is, op staal of fundering op palen;
 - constructieve overzichtstekeningen, plattegronden en doorsneden, inclusief het funderingsplan met de bijhorende principe details.
6. Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau worden ingediend:
 - overzichtstekeningen van alle elementen o.a. staalconstructie, vloerplaten, wanden, lateien etc;
 - wapeningsberekening- en tekeningen fundatie;
 - berekeningen en tekeningen prefab elementen met name kanaalplaatvloeren;
 - berekeningen en tekeningen betonconstructies met name breedplaatvloeren;
 - detailtekeningen- en berekeningen van alle belangrijke verbindingsdetails, o.a. in relatie met stabiliteit.

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 ander dieren.

7. In Amersfoort streven wij duurzame doelen na, zoals CO2 neutrale stad en afvalloze stad in 2030. Daarnaast is klimaatbestendigheid een belangrijk en actueel thema om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Daarom vinden wij het belangrijk dat deze thema's, voor zo ver mogelijk, geïntegreerd worden in uw plan.

Vanuit het Bouwbesluit zijn enkele aspecten van duurzaam bouwen verplicht. Bijvoorbeeld het goed isoleren van woningen. Vanaf 2020 worden alle woningen energieneutraal gebouwd en de EPC van de woning gaat naar 0,0. De technieken om dat te bereiken zijn nu al bekend en toepasbaar. Energieneutraal betekent een huis met zeer lage energierekening en zonder gasaansluiting! Naast winst voor het milieu (geen CO2 uitstoot), ook winst voor de portemonnee.

Wij zouden graag zien dat er meer duurzame maatregelen worden genomen ten aanzien van de energievoorziening. U heeft aangegeven de woningen zonder gasaansluiting te kunnen maken, door optioneel een luchtwarmtepomp aan te bieden aan de individuele kopers.

8. Het plaatsen van een warmtepomp kan vergunningplichtig zijn. Bij de plaatsing van warmtepompen (al dan niet met vergunning) is er de laatste tijd vaak sprake van klachten van omwonenden. Deze klachten gaan niet zo zeer over de verschijningsvorm als wel over het geluid (laag of hoogfrequent). Vanwege het hoge installatiegeluidniveau (met name tijdens de koude winterdagen) kan al snel hinder ervaren worden in naastgelegen tuinen en woningen. Ook komt het regelmatig voor dat de gebruikers geluidshinder ervaren van hun eigen warmtepompen.

Gelet op het bovenstaande dient u zich voorafgaand aan de plaatsing goed te laten informeren door de installateur over de (on)mogelijkheden. Door dit te doen kunt u voorkomen dat er in een later stadium overlast ontstaat. Meer informatie kunt u teruglezen op de volgende site: https://nsg.nl/nl/geluidsaspecten_van_warmtepompen.

Wanneer u vanwege de maatvoering een vergunning nodig blijkt te hebben, kunt u deze aanvragen via www.omgevingsloket.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 inwerking 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.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,
namens dezen



Mw. Mr. MM. 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 '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 naar wonen en waar een viertal woningen gerealiseerd moeten 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 vervolgoverleg 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 slaapruidten 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

BIJLAGE: OVERWEGINGEN

van het tussenlid is verbijzonderd met een bekleding van een staalnetwerk voor het metselwerk wat begroeid zal worden met hederas.

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 (Omgevingsvergunning Hamseweg 59, januari 2019) blijkt dat dit het geval is.

Beroep instellen

Belanghebbenden¹ die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen hiertegen 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, o.v.v. bodemzaken
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 (088) 362 0000.

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 op bovenstaand adres. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de vergunning 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.

¹ In principe staat het beroep alleen open voor belanghebbenden die tijdig hun zienswijze hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

BIJLAGE: BIJBEHORENDE BESCHEIDEN/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
15-1-2019	Omgevingsvergunning Hamseweg 59A - Vastgesteld Ruimtelijke Onderbouwing, Januari 2019	Rapport	ruimtelijke onderbouwing - toelichting
15-1-2019	Omgevingsvergunning Hamseweg 59A - Vastgesteld Bijlagen, Januari 2019	Rapport	ruimtelijke onderbouwing - 5 bijlagen (onderzoeksrapporten)
15-1-2019	Nota zienswijzen	Rapport	gemeentelijke reactie op zienswijzen