

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreid

Datum : 23 september 2019
Nummer : CUO-1018825

Project : Het realiseren van 16 appartementen in twee bouwlagen bovenop het bestaande pand

Plaatselijk bekend : Hogeweg 41A t/m 41H en 43A t/m 43H (voormalig Hogeweg 25)

Kadastraal bekend : Gemeente Amersfoort, Sectie G, Nummer 02211

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

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 procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom is het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor de beoordeling van het ontwerp vanaf 25 juli 2019 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 zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Er is daarom wel/geen aanleiding ons voorgenomen besluit te wijzigen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 16 appartementen in twee bouwlagen bovenop het bestaande pand.

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunde activiteiten worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende genoemde bescheiden;
2. Minimaal drie weken voordat met het project wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op ontwerpniveau worden ingediend:
 - a. (wapenings)tekeningen en palenplan van de bestaande constructie ter controle bestaande onderdelen
 - b. controleberekeningen van alle bestaande delen die extra worden belast.
 - c. besteksmatige constructie overzichtstekeningen van de gehele bovenbouw met de bijhorende principe details.

3. Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau worden ingediend:
 - a. berekeningen en overzichtstekeningen van alle elementen.
 - b. controle berekeningen van alle bestaande elementen
 - c. wapeningstekeningen van alle in het werk te storten en prefab betonnen onderdelen.
 - d. berekeningen en uitwerkingen van alle belangrijke verbindingdetails, o.a. in relatie met stabiliteit.
4. Minimaal drie weken voor de start van de uitvoering wordt begonnen dient aan de Veiligheidsregio de uitwerking van de droge blusleiding conform Bouwbesluit 2012, art 6.29 en NEN 1594 te worden voorgelegd:

Bij de realisatie van het bouwwerk is het raadzaam om de VRU, voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, bij de uitvoering te betrekken. Hiervoor kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker van de directie Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Utrecht: Pieter Oudhof, te bereiken via mail P.Oudhof@VRU.NL.

5. De ruimtelijke onderbouwing -inclusief de daarin aangegeven voorwaarden en aandachtspunten- d.d. juli 2019 maakt deel uit van dit besluit,
6. Om te voldoen aan het geluidbeleid van de gemeente (een woning heeft minimaal één geluidluwe gevel), dienen de balustrades ter plaatse van de balkons op de 8^e en 9^e verdieping te bestaan uit een dicht materiaal (bijvoorbeeld glas) om daarmee geluidluwe gevels te verkrijgen.
7. Ten aanzien van algemene broedvogels als zwarte roodstaart die mogelijk incidenteel op de onderzoek locatie zouden kunnen broeden wordt geadviseerd om de voorgenomen sloop buiten het broedseizoen uit te voeren, om zo verstoring van eventuele nesten te voorkomen. Indien er wel tijdens het broedseizoen wordt gewerkt, wordt geadviseerd om voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uit te laten voeren. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht.
8. De eventuele opmerkingen in de aangeleverde rapporten dienen te worden nageleefd. Behalve als daar specifiek in deze vergunning anders is op gereageerd.
9. Het bouwterrein moet in overleg met het bouwtoezicht worden afgezet. Tevens dient het veiligheidsplan met de inspecteur vooraf te worden besproken. Eventuele aanpassingen aan dit veiligheidsplan dienen te worden doorgevoerd.
10. Met de in de bovengenoemde onderdelen mag pas worden gestart nadat deze door ons en/of de adviseurs zijn goedgekeurd.

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 verontrusten. 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.
8. Bij het toepassen van een mechanisch ventilatiesysteem in de bebouwing een voorziening op te nemen waarmee het ventilatiesysteem bij een calamiteit met een toxische wolk handmatig kan worden uitgeschakeld. Dit punt is reeds in het de verantwoording opgenomen. Door deze maatregel kunnen personen die verblijven in deze gebouwen zich tijdelijk onttrekken aan een toxische wolk en kunnen zij veilig schuilen.

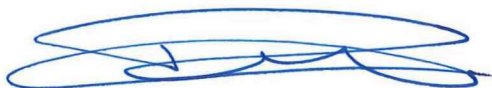
Inwerkingtreding

Omdat voor deze vergunning de uitgebreide voorbereidingsprocedure is gevolgd, treedt deze omgevingsvergunning op grond van artikel 6.1 lid 1 onder 2 van de Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien gedurende de bezwaartermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Beroep

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit om deze omgevingsvergunning te verlenen, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking beroep instellen. U moet hiervoor wel tijdig uw zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingebracht. Meer informatie hierover is opgenomen in bijlage I bij dit besluit.

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,



M.M. Rijnen-Gloutdemans
afdelingsmanager Vergunningverlening Toezicht en Handhaving

VERZONDEN 24 SEP 2018

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 'Amersfoort-Oost'

Op grond van artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd indien de aangevraagde activiteit in strijd is met een bestemmingsplan of beheersverordening, tenzij deze omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 Wabo kan worden verleend. Wij stellen vast dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan en merken deze tevens aan als een aanvraag om een vergunning voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Onderstaand treft u onze motivatie aan waarom wij aan deze aanvraag medewerking willen verlenen.

- Op het perceel Hogeweg 25 is het bestemmingsplan 'Amersfoort-Oost' van toepassing. De bestemming van het perceel is 'Kantoor'. Hier zijn op grond van artikel 11 van de planregels administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening toegestaan. Voortliggend bouwplan betreft het uitbreiden van het bestaande kantoorgebouw een twee extra bouwlagen met daarin 17 appartementen. Op 4 november 2016 is een omgevingsvergunning verleend voor het gebruiken van het pand ten behoeve van 16 appartementen. Hiermee is de bestemming van het pand echter niet gewijzigd. Deze is nog altijd 'Kantoor'. Het bouwplan is daarmee in strijd met de geldende bestemming. Daarnaast mag de hoogte van het gebouw op grond van artikel 11.2.1.b van de planregels niet meer bedragen dan 8 bouwlagen. Met inbegrip van de voorgestelde opbouw bedraagt het aantal bouwlagen echter 10. Dit is 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 deze voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dit moet blijken uit een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit de van deze omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing (Hogeweg 25, d.d. juli 2019) blijkt dat voldaan wordt aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

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 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 5 februari 2019 als volgt geadviseerd:

- De stadsbouwmeester is van oordeel dat een uitwerking van het bouwplan op basis van de ter beoordeling ingediende aangepaste geveltekening d.d. 01-02-2019 aanvaardbaar is. Deze uitwerking is overeenkomstig de op 29-01-2019 besproken variant 2A. Met deze variant wordt voldaan aan de in de voorafgaande periode besproken ontwerputgangspunten, zoals qua architectuur als stedenbouwkundig en in deze opzet zal een uitbreiding van het gebouw met twee bouwlagen voldoende aansluiten bij de architectuur van het gebouw en daarmee voldoende een eenheid gaan vormen. Op grond van de ingediende gegevens is de stadsbouwmeester van oordeel dat het plan gebaseerd op de uitwerking d.d. 01-02-2019, getoetst aan de gebiedscriteria van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2017, daaraan voldoet.

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.

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 (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.

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

BIJLAGE: BIJBEHORENDE BESCHIEDEN/DIGITALE BESTANDEN:

Datum	naam	Documenttype	Omschrijving
23-11-2018	Woningscheidend_GF205_.pdf	Tekening	wandopbouw
23-11-2018	Woningscheidend_AS_100_.pdf	Tekening	wandopbouw
21-2-2019	Rapportage-b_16_appartementen_Hogeweg_25_te_Amersfoort.pdf.pdf	Rapport	geluidrapportage
4-3-2019	Rapportage_gevelwering_Hogeweg_25_te_Amersfoort.pdf.pdf	Rapport	geluid
13-5-2019	rapport_quickscan_flora_en_fauna_7758_001Hogeweg_25_te_Amersfoort_versie_D2.pdf.pdf		
1-11-2018	rapport_quickscan_flora_en_fauna_7758_001_Hogeweg_25_te_Amersfoort.pdf.pdf	Rapport	rapportage F&F
1-11-2018	publiceerbareaanvraag.pdf.pdf	Formulier	aanvraagformulier
21-2-2019	planschade_Amersfoort.pdf.pdf	Rapport	planschade rapportage
19-3-2019	parkeeronderbouwing_19-03-19.pdf.pdf	Documentatie	motivatie parkeren
1-11-2018	onderbouwing_duurzaamheid_29-10-18.pdf.pdf	Brief	onderbouwing duurzaamheid
23-11-2018	Nevima_IVI-Directhanger.pdf.pdf	Documentatie	product info
23-11-2018	Nevima_IVI-Directhanger.pdf	Documentatie	product info
23-11-2018	Nevidek_Droogbouwsysteem.pdf.pdf	Documentatie	product info
23-11-2018	Nevidek_Droogbouwsysteem.pdf	Documentatie	product info
19-3-2019	HER_19-03-19.pdf.pdf	Rapport	hoogbouw effect rapportage
23-11-2018	Gyproc_detailtering_aansluitingen_scheidingswanden.pdf.pdf	Documentatie	product info
23-11-2018	Gyproc_detailtering_aansluitingen_scheidingswanden.pdf	Documentatie	product info
23-11-2018	Fermacell_-_Geluidisolatie_op_houten_vloeren.pdf.pdf	Documentatie	product info
23-11-2018	Fermacell_-_Geluidisolatie_op_houten_vloeren.pdf	Documentatie	product info
28-3-2019	document.pdf.pdf	Rapport	VRU positief onder voorwaarde
23-11-2018	Details_met_voorzieningen.pdf	Tekening	details
6-2-2019	Details.pdf.pdf	Tekening	details
12-11-2018	Detail_ventilatie.pdf.pdf	Tekening	details van ventilatie
23-11-2018	Detail_D6-wandtype_1b.pdf	Tekening	details
6-2-2019	D-301_Doorsnede_B-B.pdf.pdf	Tekening	drsn bb
6-2-2019	D-300_Doorsnede_A-A.pdf.pdf	Tekening	drsn aa

6-2-2019	D-200_Gevels_-_nieuw.pdf.pdf	Tekening	gevels
21-2-2019	D-110b_dakaanzicht.pdf.pdf	Tekening	dak
13-3-2019	CSA-02-19_windklimaatonderzoek.pdf.pdf	Berekeningen	windklimaat onderzoek
12-11-2018	Buva_TopStream.pdf.pdf	Documentatie	zelfregelende ventilatieroosters
12-11-2018	BUVA_SusStream_verdekt.pdf.pdf	Documentatie	details en info ventilatierooster
12-11-2018	Buva_SusStream_Kosma.pdf.pdf	Documentatie	technische informatie ventilatierooster
12-11-2018	Buva_AcouStream_verkleind.pdf.pdf	Documentatie	geluidwerende ventilatieroosters
1-11-2018	bijlage_8_materialenstaat_binnenzijde.pdf.pdf	Documentatie	materiaalstaat binnenzijde
1-11-2018	bijlage_7_Kadastale_kaart.pdf.pdf	Tekening	kadastrale situatietekening
1-11-2018	bijlage_6_detail_inbouwreservoir.pdf.pdf	Tekening	detail inbouwreservoir met WBDBO maatregelen
1-11-2018	bijlage_5_documentatie_wanden.pdf.pdf	Documentatie	productinfo scheidingswanden
1-11-2018	bijlage_4_principe_detail_wandaansluiting.pdf.pdf	Tekening	principedetails wandaansluitingen
1-11-2018	bijlage_3_gerco_Firewrap.pdf.pdf	Documentatie	productinfo WBDBO-band bij doorvoeren
1-11-2018	bijlage_2_komoattest_MS_wanden.pdf.pdf	Documentatie	productinfo scheidingswanden
1-11-2018	bijlage_1_komoattest_Gerco.pdf.pdf	Documentatie	productinfo brandwerende doorvoeren
1-11-2018	bezonning.pdf.pdf	Rapport	bezonningsstudie
6-2-2019	BB_Bouwbesluitcheck.pdf.pdf	Rapport	bouwbesluit check GO/VG/VR licht/vent
23-11-2018	4008387_1542982328298_Detail_D6-wandtype_1b.pdf	Documentatie	wand detail
6-2-2019	3D-2_Artist_impression_2.pdf.pdf	Tekening	impressie 2
6-2-2019	3D-1_Artist_impression_1.pdf.pdf	Tekening	impressie 1
1-11-2018	2018-10-29_BS300_dakopbouw_en_doorsnede_bestaand.pdf.pdf	Tekening	bouwtekening bestaande toestand - 8e verd = dakopbouw + doorsnede
1-11-2018	2018-10-29_-_terreininrichting_V2_09-01-18.pdf.pdf	Tekening	terreininrichting bestaande toestand
1-11-2018	2018-10-29_-_Kelder_fietsenstalling_03012018.pdf.pdf	Tekening	bouwtekening bestaande toestand - kelder
1-11-2018	2018-10-29_-_16052_20171218_Revisie_vd_7.pdf.pdf	Tekening	bouwtekening bestaande toestand - 7e verd
1-11-2018	2018-10-29_-_16052_20171218_Revisie_vd_6.pdf.pdf	Tekening	bouwtekening bestaande toestand - 6e verd
1-11-2018	2018-10-29_-_16052_20171218_Revisie_vd_5.pdf.pdf	Tekening	bouwtekening bestaande toestand - 5e verd
1-11-2018	2018-10-29_-_16052_20171218_Revisie_vd_4.pdf.pdf	Tekening	bouwtekening bestaande toestand - 4e verd
1-11-2018	2018-10-29_-_16052_20171218_Revisie_vd_3.pdf.pdf	Tekening	bouwtekening bestaande toestand - 3e verd

1-11-2018	2018-10-29_-_16052_20171218_Revisie_vd_2.pdf.pdf	Tekening	bouwtekening bestaande toestand - 2e verd
1-11-2018	2018-10-29_-_16052_20171218_Revisie_vd_1.pdf.pdf	Tekening	bouwtekening bestaande toestand - 1e verd
1-11-2018	2018-10-29_-_16052_20171218_Revisie_bgg.pdf.pdf	Tekening	bouwtekening bestaande toestand - BG
11-3-2019	19-03-07_Bezonningsstudie_Hogeweg_25_Amersfoort_LQ.pdf.pdf	Berekeningen	bezonnings situatie
8-3-2019	17157-S02a_Statische_berekening_dakopbouw.pdf.pdf	Berekeningen	constructie berekeningen
1-11-2018	17157-S02_Statische_berekening_dakopbouw.pdf.pdf	Berekeningen	hoofdberekening
17-12-2018	17157-N01_Notitie_aanpassing_controle_paalbelasting_kolom_1B.pdf.pdf	Brief	notitie paalbelasting
17-12-2018	17157_-_Wapening_tussen_kolom_op_5-.pdf.pdf	Tekening	wapening bestaand
17-12-2018	17157_-_Wapening_bestaande_dakvloer.pdf.pdf	Tekening	wapening bestaand
4-3-2019	04-03-19_Details.pdf.pdf	Tekening	details
4-3-2019	04-03-19_D-109_9e_verdieping.pdf.pdf	Tekening	plattegrond
4-3-2019	04-03-19_D-108_8e_verdieping.pdf.pdf	Tekening	plattegrond
4-3-2019	04-03-19_BB_Bouwbesluitcheck.pdf.pdf	Rapport	bb check bestaande bouw