# OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 26 maart 2020
Nummer : OVU-1023097

Project : Het verbouwen en wijzigen van het gebruik naar kantoor

Plaatselijk bekend : Utrechtseweg 174

Kadastraal bekend : Gemeente Amersfoort, Sectie F, Nummer 02830

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);
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een beschermd monument (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo jo. artikel 2.15 Wabo)

## Motivering

De aanvraag en de daarbij behorende stukken zijn getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving. Uit deze toetsing is voldoende aannemelijk geworden dat de aanvraag hieraan voldoet. Dit blijkt onder andere uit de aan dit besluit ten grondslag liggende adviezen.

## Zienswijze

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 daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor de beoordeling van het ontwerp, vanaf 5 februari 2020 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 geen aanleiding ons Voorgenomen besluit te wijzigen.

## Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen en wijzigen van het gebruik naar 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. Aan de in deze omgevingsvergunning gestelde parkeereis dient te allen tijde te worden voldaan, conform de in ruimtelijke onderbouwing 'Omgevingsvergunning Utrechtseweg 174 Watertoren'

onder 2.2.2 Parkeren hoe de parkeeroplossing is omschreven. Dit betekent dat de hiervoor vereiste parkeerplaatsen beschikbaar en toegankelijk moeten zijn dan wel worden gemaakt en in stand dienen te worden gehouden;

3. Minimaal drie weken voordat met het project wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op ontwerpniveau worden ingediend:
   - volledige en definitieve gewichts- en stabiliteitsberekening met controle draagkracht fundering.
   - (controle)berekeningen van de nieuwe en/of gewijzigde belastingen op de bestaande constructie.
   - constructieve overzichtstekeningen, plattegronden en doorsneden, met de bijhorende principe details. De tekeningen moeten op schaal zijn getekend, voorzien van maatvoering en de constructieve samenhang duidelijk weergeven;

4. Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau worden ingediend:
   - berekeningen en uitwerkingen van alle nieuwe en/of gewijzigde constructieve elementen, waarvan met name de onderdelen staalconstructie en de bijbehorende staalverbindingen op detailleringniveau.
   - wapeningsberekeningen en -tekeningen van de in het werk gestorte of prefab onderdelen.
   - berekeningen en uitwerkingen van alle belangrijke verbindingen, o.a. in relatie tot stabiliteit;

5. Om volledig te kunnen beoordelen of installaties voldoen aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten van de volgende installaties de gegevens/tekeningen ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:
   - De noodstroomvoorziening en -verlichting conform Bouwbesluit 2012, art 6.3.
   - De brandmeldinstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.20 en NEN 2535:
   - Afgeleide doelstellingen;
   - Bewakingsomvang;
   - Certificering van de installatie;
   - Versie van de toegepaste normen;
   - Indeling van de detectiezones;
   - Indeling van de alarmeringszones;
   - Stuurfuncties en doormeldcriteria;
   - Tekeningen om het bovenstaande te verduidelijken
   - De ontruimingsalarminstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.23 en NEN 2575:
   - Type en uitvoeringsvorm;

6. Voor de start van de werkzaamheden in de bodem, dient een onderzoeksrapport aangeleverd te worden van niet gesprongen explosieven;

7. De uitwerking van de brandwerende maatregelen op de staalconstructie dienen ter goedkeuring nog overlegd te worden aan monumentenzorg.

## 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. Voor het in gebruik van het nemen van het pand zal een gebruiksmelding brandveiliggebruik aangevraagd moeten worden.

## 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 het niet eens zijn met het besluit om deze omgevingsvergunning te verlenen, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking bezwaar maken. Meer informatie hierover is opgenomen in de bijlage 'Rechtsmiddelen' bij dit besluit.

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

b.a.

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

VERZONDEN 30 MAART 2020

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 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 Rijksdienst en aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, subcommissie Erfgoed. De Rijksdienst heeft het plan op 7 november 2019 beoordeeld, met dit advies is het plan verder uitgewerkt en op 26 november 2019 door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld, deze hebben als volgt geadviseerd:

Toelichting
Utrechtseweg 174 (Watertoren) is een rijksmonument gelegen binnen rijksbeschermd stadsgezicht Bergkwartier. De aanvraag betreft het verbouwen en wijzigen van het gebruik naar kantoor. Het plan betreft het huisvesten van een kleinschalige kantoorfunctie met de mogelijkheid van een publieks/presentatieruimte in het vat. Mede vanwege brandweereisen zal er een tweede trap buiten de watertoren worden geplaatst. Daarnaast wordt een warmtepomp geplaatst in de technische ruimte op het dak en worden er 17 PV panelen op het dak geplaatst. Er worden isolatiemaatregelen toegepast aan onder meer dak, vloer en wanden. Er worden cementvloeren in het vat aangebracht, met aan de rand een gelaagde glasstrook, waardoor het vat deels zichtbaar blijft.
Er wordt een stalen entreehek gerealiseerd (strippen 8x60mm, RAL7021) met verlichting op de poeren.
Over dit plan is in het kader van de herbestemming vooroverleg gevoerd met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Naar aanleiding van dit advies is een aanvullende tekening aangeleverd.
Materialisering entreepoort metselwerk rood als bestaande watertoren, hekwerk in staal antraciet RAL7021.
Kozijnen watertoren hardhout/staal wit RAL9010. Toegangsdeuren hardhout donkerblauw als bestaand. Deuren en panelen ter plaatse van de vluchttrap: duplex zwart RAL9005. Kader om deuren ter plaatse van vluchttrap in zwart staal. Vluchttrap en berging aluminium kokers RAL9005.
Dakopbouw kozijnen hardhout RAL9005, dak zink noir antraciet/zwart.
De architect geeft een toelichting op het plan. Het plan is meerdere malen met Monumentenzorg besproken en aangepast.

Beoordeling
De subcommissie is enthousiast over het voorgestelde programma voor de watertoren, deze respecteert de monumentale opbouw van het pand zo veel mogelijk in zijn verschijningsvorm en geeft er een prima nieuwe
bestemming aan. Naar aanleiding van de opmerkingen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zijn er nog extra gegevens aangeleverd over een detail van de isolatie, de zichtbaarheid van de luchtbehandelingskast en overige techniek op het dak en de brandwerende maatregelen die worden getroffen. De voorgenomen functiewijziging past goed in deze toren en de benodigde toevoegingen

zijn passend ontworpen. Een nieuw extern trappenhuis kan een grote impact hebben. Door de *gekozen* locatie en doordat de hoogte ervan net onder de kroonlijst van de watertoren blijft, is deze toevoeging (ook in voorgestelde materialisering) acceptabel. Het is niet bezwaarlijk dat de toren geïsoleerd wordt, echter dient het aangeleverde detail te worden aangepast; door het toepassen van isolatie van 6cm op de binnengevel en het ongeïsoleerd houden van de ramen ontstaat er een enorme koudebrug, waardoor er vochtproblemen zullen ontstaan. De subcommissie acht het wenselijk om hier een dampopen systeem toe te passen en monumentenglas (monuglas classic) toe te passen in de ramen, waardoor ook hier isolatie wordt toegepast en de vochtbalans in orde blijft. Voor de toe te passen houtsoort voor de kozijnen en ramen acht de subcommissie het wenselijk dat er een gladde houtsoort wordt toegepast (bijvoorbeeld oregon pine of mahonie in plaats van hardhout), waardoor er geen zichtbare nerven te zien zullen zijn. De subcommissie acht het wenselijk dat de bestaande voordeuren behouden blijven. De zonnepanelen mogen op maximaal 15 graden worden geplaatst, door de bolling van het dak vraagt dit om een goede plaatsing (tekening ter beoordeling aan Monumentenzorg). De aangeleverde tekening met de zichtlijnen maakt voldoende duidelijk dat de luchtbehandelingskast en overige techniek voldoende aan het zicht worden onttrokken. Indien deze boven de rand uitkomen zullen deze in zwart worden vormgegeven. De subcommissie acht het wenselijk dat bij het entreehek de betonpaal naast de poer vervalt en het hekwerk direct aan de poer wordt vastgemaakt, dit levert een fraaier beeld op. De subcommissie acht het wenselijk dat achter dit hek een groene beukenhaag wordt gepland, zoals aanvrager aangeeft. De brandwerende maatregelen dienen bij de vergunning te worden bijgevoegd. Definitieve tekeningen ter beoordeling aan en uitvoering van het plan in overleg met Monumentenzorg.

Conclusie
Aanvaardbaar, mits:
- Het isolatiedetail zal worden aangepast: door het toepassen van isolatie van 6cm op de binnengevel en het ongeïsoleerd houden van de ramen ontstaat er een enorme koudebrug, waardoor er vochtproblemen zullen ontstaan. De subcommissie acht het wenselijk om hier een dampopen systeem toe te passen en monumentenglas (monuglas classic) toe te passen in de ramen, waardoor ook hier isolatie wordt toegepast en de vochtbalans in orde blijft. Tekening ter beoordeling aan Monumentenzorg en de subcommissie Erfgoed;
- Voor de toe te passen houtsoort voor de kozijnen en ramen acht de subcommissie het wenselijk dat er een gladde houtsoort wordt toegepast (bijvoorbeeld oregon pine of mahonie in plaats van hardhout), waardoor er geen zichtbare nerven te zien zullen zijn;
- De PV-panelen op maximaal 15 graden zullen worden geplaatst, door de bolling van het dak vraagt dit om een goede plaatsing (tekening ter beoordeling aan Monumentenzorg);
- Bij het entreehek de betonpaal naast de poer vervalt en het hekwerk direct aan de poer wordt vastgemaakt, dit levert een fraaier beeld op. De subcommissie acht het wenselijk dat achter dit hek een groene beukenhaag wordt gepland, zoals aanvrager aangeeft;
- De brandwerende maatregelen dienen bij de vergunning te worden bijgevoegd;
- Definitieve tekeningen ter beoordeling aan en uitvoering van het plan in overleg met Monumentenzorg.

De opmerkingen zijn allemaal verwerkt in de tekeningen van 10 december 2019 en van de brandwerende maatregelen van de staalconstructie zal nog een nader overleg volgen, de aanpassingen zijn door monumentenzorg akkoord bevonden.

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 het perceel Utrechtseweg 174 is het bestemmingplan 'Berg Utrechtseweg' van toepassing. De

bestemmingen van het perceel zijn 'Bedrijf' en 'Groen' .Om de watertoren geschikt te maken als kantoor, is het onder andere nodig om een brandtrap te realiseren aan de buitenzijde van de toren. Deze brandtrap met een hoogte van 14,2 meter wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Groen Verder wordt er een bijgebouw (fietsenstalling en berging) gerealiseerd als uitbreiding van het hoofdgebouw. Het bijgebouw staat in de bestemming 'Groen' en is in strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan, omdat het bijgebouw niet functioneerd ten dienste van de bestemming 'Groen'. Ook de toegangspoort en het toegangshek aan de zijkant van het perceel zijn in strijd met de regels uit het bestemmingsplan, omdat hier een hoogte is toegestaan van 1 meter, terwijl de hoogte van de toegagnspoort 1,20 meter is (penanten 1,40 meter) en het toegangshek aan de zijkant 1,20 meter.

Het bouwplan is dan ook 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 het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dit moet blijken uit een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit de van deze omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing 'Omgevingsvergunning Utrechtseweg 174 - Watertoren' blijkt dat dit het geval is.

**Het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een beschermd monument**
Uw aanvraag heeft betrekking op het wijzigen van een beschermd monument. Op grond van artikel 2.15 Wabo kan een omgevingsvergunning dan slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daar niet tegen verzet. Hierbij wordt rekening gehouden met het gebruik van het monument. Daarvoor hebben wij advies gevraagd aan de Rijksdienst en aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, subcommissie Erfgoed. De Rijksdienst heeft het plan op 7 november 2019 beoordeeld en de subcommissie erfgoed op 26 november 2019, het gegeven advies is te vinden onder het kopje *'Het bouwen van een bouwwerk'* onder *'Welstandsnota Gemeente Amersfoort 2017'*

Wij zien geen aanleiding om van dit advies van de commissie af te wijken en stellen vast dat de aangevraagde activiteit aanvaardbaar is.

## Beroepmogelijkheid

### Beroep instellen

Belanghebbenden 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 30 00.

Voorlopige voorziening
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.

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 (030) 223 30 00.

BIJLAGE: BIJBEHORENDE BESCHEIDEN/DIGITALE BESTANDEN:

| Datum | naam | Documenttype | Omschrijving |
|---|---|---|---|
| 14-10-2019 | publiceerbareaanvraag.pdf.pdf | Formulier | aanvraagformulier |
| 14-10-2019 | 01_bestaande_situatie.pdf.pdf | Tekening | bestaande situatie gevels en plattegronden |
| 10-12-2019 | 02a_plattegronden_aangepaste_indeling_10-12-19.pdf.pdf | Tekening | terreininrichting, en plattegronden |
| 10-12-2019 | 03_gevels_en_doorsnede_nieuwe_situatie_10-12-2019.pdf.pdf | Tekening | gevels, doorsneden en details |
| 10-12-2019 | 06_entreehek_10-12-19.pdf.pdf | Tekening | entreepoorten en hekwerk |
| 10-12-2019 | 07_aanvullingen_Rijksdienst_10-12-2019.pdf.pdf | Tekening | aanvulling naar aanleiding van de opmerkingen van de Rijksdienst |
| 14-10-2019 | 19061_Watertoren_Warmteverlies_V2.pdf.pdf | Tekening | warmteverlies berekening |
| 14-10-2019 | duurzaamheid_watertoren_14-10-2019.pdf.pdf | Brief | duurzaamheidsplan |
| 14-10-2019 | OBA_brandpreventieplan.pdf.pdf | Rapport | brandpreventieplan |
| 14-10-2019 | Quickscan_flora_fauna_Utrechtseweg_174_te_Amersfoort.pdf.pdf | Rapport | Quickscan Flora en Fauna |
| 14-10-2019 | 190353-S01_Constructieoverzichten.pdf.pdf | Tekening | constructieoverzicht |