

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 19-3-2024

Nummer : CLZ-00006149/OVU-1035895

OLO Nummer : OLO 7065231

Project : Het plaatsen van een opbouw en toevoegen van een woning

Plaatselijk bekend : Berkelstraat 4B, 3812 KC Amersfoort

Kadastraal bekend : Gemeente Amersfoort, Sectie D, Nummer 6896

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo en 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 en 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 of dat daarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het plaatsen van een opbouw en toevoegen van een woning.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning 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 betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau worden ingediend:
 - Berekeningen en tekeningen van alle verbindingsdetails, zoals de onderlinge verbindingen van de staalconstructie zelf & details van de gevel boven de uitkraging, zoals de opvang van het buitenblad en aansluiting van de HSB-wand en houten vloerbalken tegen de HE220A-ligger.
 - Productietekeningen van de staalconstructie.

3. Met de start van de werkzaamheden van de voorschrift 2 mag pas worden gestart, zodra u hiervoor goedkeuring heeft ontvangen;
4. Er dienen minimaal twee nestkasten voor huismussen te worden opgenomen aan of in de westelijke gevel van het gebouw, onder de dakgoot;
5. De gemeente Amersfoort schrijft de aan haar verleende ontheffing Wet natuurbescherming met kenmerk Z-WNB-RI-REG-2022-0229, 82453FA7 door voor de vergunde activiteiten die door of in opdracht van de aanvrager worden uitgevoerd en waar nest- en rustgelegenheid van mussen, gierzwaluwen en de gewone dwergvleermuis verstoord worden. Hiermee wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming;
6. De werkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd tussen 1 maart en half augustus. Als er, voor 1 maart, maatregelen zijn getroffen waardoor mussen en gierzwaluwen niet kunnen nestelen en vleermuizen de ruimte niet als verblijf in gebruik kunnen nemen **of** als er voor aanvang is vastgesteld dat er geen nesten of verblijfplaatsen in gebruik zijn in het gebouw waar de werkzaamheden plaatsvinden, mogen tijdens deze periode wel werkzaamheden worden uitgevoerd.
7. U dient de startdatum van uw project, met een korte omschrijving van de uit te voeren werkzaamheden m.b.t. de natuurmaatregelen, door te geven aan handhaving-wnb@rudutrecht.nl.
8. In de entreehal op de begane grond dient een rookmelder geplaatst te worden conform NEN 2555.
9. De woning dient in de scheiding naar de naastliggende functie een WBDBO van minimaal 30 minuten te hebben.

Aandachtspunten

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. Is uw pand gebouwd voor 1994? Dan hebt u bij een verbouwing een asbestinventarisatierapport nodig, waarin staat aangegeven dat er geen asbest in het pand aanwezig is. Dit is nodig om zeker te weten dat de werkzaamheden veilig kunnen worden uitgevoerd. Het rapport mag niet ouder zijn dan drie jaar.
2. 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 omgevingsvergunning 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;
3. 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 omgevingsvergunning met bijbehorende digitale bestanden, dan dienen deze te allen tijden op verzoek van een toezichthouder ter inzage te worden gegeven;
4. Het werk wordt uitgevoerd met inachtneming van de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening, tenzij anders is bepaald;
5. Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze omgevingsvergunning;
6. 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/openbare-weg-gebruiken>;

7. Bij het (ver)bouwen moet u ook rekening houden met de dieren in uw omgeving. In de Wet natuurbescherming (artikelen 3.1 t/m 3.11) staat onder meer dat het verboden is beschermde vogels en dieren te doden, te verwonden of te verontrusten. Ook mogen de nesten of verblijfplaatsen niet verstoord of de eieren uit de nesten weggenomen of beschadigd worden. Omdat uw aanvraag betrekking heeft op een activiteit waarbij gebruik kan worden gemaakt van een ontheffing van de gemeente Amersfoort wordt hieraan voldaan door de bepalingen in deze omgevingsvergunning uit te voeren.
8. De voorgestelde parkeeroplossing leidt ertoe dat er soms auto's voor een klein gedeelte staan op terrein van de Gemeente Amersfoort. Dit is momenteel ook het geval, maar deze situatie heeft geen invloed op de verkeersveiligheid. Wij wijzen u erop dat deze situatie er niet toe leidt dat er rechten ontleend kunnen worden aan dit gebruik en er van tijd tot tijd wellicht werkzaamheden moeten plaatsvinden aan de kabels die hier ondergronds liggen.

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 heeft een ontwerpbesluit vanaf 16 November 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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 aan de aanvrager).

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking hiervan een beroepschrift indienen. Meer informatie hierover is opgenomen in de bijlage 'Rechtsmiddelen' bij dit besluit.

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

BIJLAGE I: MOTIVERING BESLUIT

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.

Bouwbesluit en Bouwverordening

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Amersfoort 2014. Hierin staat onder andere aan welke bouwtechnische eisen een bouwwerk moet voldoen.

Uit onze toetsing blijkt dat u aannemelijk hebt gemaakt dat uw plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening indien u zich houdt aan de voorschriften ten aanzien van constructie in deze omgevingsvergunning.

Welstandsnota

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 als volgt geadviseerd:

De aanvraag betreft het plaatsen van een opbouw en toevoegen van een woning op het perceel Berkelstraat 4. Het rechterhoekpand op het perceel Noordewierweg 157 is aan de achterzijde uitgebouwd. De zijgevel van de plat afgedekte, éénlaagse uitbouw is gericht naar de Berkelstraat. Het plan werd eerder behandeld als principeplan (CVO - 1030365) en op 07-06-2022 met de stadsbouwmeester besproken. De stadsbouwmeester adviseerde om een adres met een toegangsdeur aan de Berkelstraat te realiseren (in plaats van een entree via de steeg). Ook stelde de stadsbouwmeester voor om aan beide kanten van de parkeervakken groen te realiseren. De opmerkingen van de stadsbouwmeester zijn in de aanvraag verwerkt. De aanvraag voorziet in het plaatsen van een asymmetrische langskap (opbouw) op de bestaande aanbouw. De achtergevel (dit is de gevel op de perceelgrens met Noordewierweg 159) wordt recht opgetrokken en in het voordakvlak van de kap wordt een brede dakkapel geplaatst. Aan de rechterzijde van de aanbouw wordt een nieuwe toegang gerealiseerd ten behoeve van de studio op de verdieping. De dakkapel is als gevolg van het realiseren van de nieuwe toegang aan de Berkelstraat, breder gemaakt om zodoende nog een bruikbare verblijfsruimte op de verdieping te kunnen realiseren. De breedte van de dakkapel bedraagt 6,30 meter. De breedte van het dakvlak bedraagt 9,29 meter. De gevels zijn bestaand (metselwerk). De kap wordt gedekt met oranjeleukleurige dakpannen.

Beoordeling

De stadsbouwmeester is van oordeel dat het plaatsen van een opbouw en toevoegen van een woning denkbaar is. Het bouwplan is overeenkomstig het eerdere principeplan verder en de opmerkingen van de Stadsbouwmeester d.d. 07-06-2022 verder uitgewerkt. Het bouwplan voldoet in voldoende mate aan de gebiedscriteria zoals beschreven in paragraaf 4.5 "Tuinstedelijke bebouwing" van de welstandsnota. Het collectieve karakter en de eenheid van de straat (inclusief overgang privé-openbaar) blijft behouden en het doorgaande straatprofiel wordt niet aangetast. De bebouwing is georiënteerd op de weg en de nokrichting van de nieuwe kap is evenwijdig aan de weg.

De dakkapel in het voordakvlak voldoet wat betreft maatvoering (breedte) niet geheel aan de criteria voor dakkapellen aan de voorzijde - in het voordakvlak uit de welstandsnota. Daaruit volgt (o.a.) dat de breedte maximaal 50% is van de breedte van het dakvlak. De dakkapel is als gevolg van het realiseren van een adres met een toegangsdeur aan de Berkelstraat (in plaats van een entree via de steeg) breder gemaakt dan 50% om zodoende nog een bruikbare verblijfsruimte op de verdieping te kunnen realiseren. De stadsbouwmeester is van oordeel dat in dit specifieke geval (dus geen precedent) voor wat betreft de breedte van de dakkapel kan worden afgeweken van de welstandsnota omdat het realiseren van een nieuwe toegang aan de Berkelstraat zwaarder weegt dan een bredere dakkapel. De dakkapel heeft een daklijst en is in afmeting bovendien nog steeds in voldoende mate ondergeschikt aan het dakvlak.

Op grond van de ingediende gegevens is de stadsbouwmeester van oordeel dat het plan, getoetst aan de criteria voor kleine bouwwerken (ingrepen aan daken) en de gebiedscriteria (paragraaf 4.5 “Tuinstedelijke bebouwing”) van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2017, daaraan in voldoende mate aan voldoet.

In een later stadium is de aanvraag aangepast waardoor er twee gevelkozijnen op de begane grond zijn toegevoegd. Deze beoogde aanpassing aan de gevel van het pand vergroten de woonuitstraling en worden positief ontvangen.

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.

Bestemmingsplan

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het geldende bestemmingsplan ‘Soesterkwartier’. Uit onze toetsing blijkt dat uw aanvraag niet voldoet aan de bouwregels en/of gebruiksregels van de bestemmingen ‘Gemengd-1’ uit het bestemmingsplan ‘Soesterkwartier’. Wij hebben daarom uw aanvraag behandeld als een aanvraag voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Conclusie: Uw aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, maar wij hebben besloten hiervan af te wijken om uw aanvraag mogelijk te maken.

Afwijken van het bestemmingsplan

Op het perceel Berkelstraat 4 is het bestemmingsplan ‘Soesterkwartier’ van toepassing. De bestemming van het perceel is ‘Gemengd-1’. Hier zijn op grond van artikel 5 van de planregels op de begane grondlaag algemene detailhandelsdoeleinden, administratieve, financiële, zakelijke en publieksgerichte dienstverlening en bedrijven behorende de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 toegestaan terwijl op de verdiepingen wonen is toegestaan.

Voorliggend bouwplan betreft het uitbreiden van de bijgebouwen met een kap en het realiseren van een woning buiten het bouwvlak. Op grond van artikel 5.2.2 onder b van de planregels mag de hoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak maximaal 1 meter bedragen. Voorliggend bouwplan betreft het uitbreiden van de bijgebouwen met een hoogte groter dan 1 meter en het maken van een woning buiten het bouwvlak.

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 het bouwplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dit dient te blijken uit een ruimtelijke onderbouwing. Uit de van deze omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dit het geval is.

Soortenbescherming

Na beoordeling is gebleken dat er gebruik gemaakt kan worden van de ontheffing Wet natuurbescherming van de gemeente Amersfoort met betrekking tot flora en fauna. Aan deze omgevingsvergunning worden daarom voorwaarden verbonden; het betreffen maatregelen die getroffen dienen te worden in het kader van de eerder genoemde ontheffing. Deze doorschrijving is alleen voor de activiteiten die middels deze aanvraag zijn vergund en waar nest- en rustgelegenheid van mussen, gierzwaluwen en de gewone dwergvleermuis verstoord worden.

Stikstofdepositie

De gemeente Amersfoort heeft een generieke voortoets stikstof uit laten voeren voor de gehele gemeente. Hieruit blijkt dat bij de bouw van 40 laagbouwwoningen of 50 appartementen geen significant negatieve effecten optreden op Natura 2000 gebieden als gevolg van stikstof. Deze voortoets stikstof is vastgesteld in een collegebesluit (zie Hamerstuk van 13 december 2022). Een voortoets stikstof is daarom niet noodzakelijk.

Datum	Naam	Documenttype	Omschrijving
10-8-2023	2657_BA_00_230810.pdf	Tekening	Tekeningen nieuwe toestand
20-6-2022	2657_BS_00_220620.pdf	Tekening	Tekeningen bestaande toestand
21-9-2022	N22201-Ber-001doc.pdf	Berekeningen	Hoofdberekening, hoofdopzet
20-6-2022	Publiceerbareaanvraag.pdf	Formulier	Aanvraagformulier
20-3-2023	Rapportage_Berkelstraat_4_incl._bijlagen.pdf	Rapport	Akoestisch rapport met bijlagen
28-6-2023	Ruimtelijke onderbouwing.pdf	Overig	Ruimtelijke Onderbouwing Berkelstraat 4

BIJLAGE III: RECHTSMIDDELEN

Een beroepschrift indienen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen hiertegen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit een beroepschrift indienen. 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 het beroepschrift indient
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 (de beroepsgronden)
- uw handtekening.

Wij verzoeken u om in uw beroepschrift bovendien een telefoonnummer te vermelden waarop u overdag bereikbaar bent.

U richt uw beroepschrift aan:

Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Voor de behandeling van een beroepschrift moet u griffierecht betalen.
Informatie hierover en over het digitaal indienen van een beroepschrift vindt u op de website www.raadvanstate.nl.

Een voorlopige voorziening vragen

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of andere belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland vragen om een voorlopige voorziening te treffen. U kunt dit doen door een verzoek om een voorlopige voorziening te sturen aan:

Rechtbank Midden-Nederland
Afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen
Postbus 16005
3500 DA UTRECHT

U kunt het verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

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. De medewerkers van de rechtbank kunnen u ook vertellen hoe u het verzoek moet indienen.