



ONTWERP **OMGEVINGSVERGUNNING**

Datum	: 28-05-2024
Nummer	: CLZ-00009557
OLO Nummer	: OLO 7964255
Project	: Het bouwen van 24 appartementen en uitbreiden van de winkel en restaurant
Plaatselijk bekend	: Oliemolenhof 90, 92 en 92A t/m 94M (even)
Kadastraal bekend	: Gemeente Amersfoort, Sectie H, Nummer 4730 en 4746

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)
- Het slopen, verstoren, verplaatsen en wijzigen van een gemeentelijk monument (artikel 2.2 lid 1 onder b Wabo en artikel 2.18 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

Gelet op bovenstaande hebben burgemeester en wethouders het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 24 appartementen en uitbreiden van de winkel en restaurant.

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunde activiteiten worden uitgevoerd volgens de documenten die bij deze omgevingsvergunning horen (bijlage: 'Bijbehorende documenten/ digitale bestanden');
2. Minimaal zes weken voordat met start bouw (inclusief inrichting bouwplaats) wordt begonnen, dient het BLVC plan voorgelegd te worden ter goedkeuring.

3. Conform artikel 6.2c, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (met het oog op het overgangsrecht) treedt ter plaatse van het bouwwerk de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat u de in het verkennende bodemonderzoek genoemde nadere onderzoeken heeft uitgevoerd, het bodemonderzoek heeft aangevuld en de daaruit voortkomende benodigde melding(en) op grond van het BAL heeft ingediend (voorheen BUS melding), en de daarvoor geldende termijnen zijn verstreken vanaf de datum van ontvangst van deze melding. Voor meer informatie hierover kunt contact opnemen met de RUD Utrecht, e.dejong@rudutrecht.nl;
4. Aan deze omgevingsvergunning is een parkeereis van 37 parkeerplaatsen gesteld (zie: ruimtelijke onderbouwing). Daar moet u zich altijd aan houden. Dit betekent dat de parkeerplaatsen beschikbaar en toegankelijk moeten zijn en blijven. Zijn ze dat nog niet? Dan moet u dit zo snel mogelijk in orde maken;
5. Minimaal drie weken voordat met het project wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens zijn ingediend:
 - Een complete gewichts- en stabiliteitsberekening.
 - Berekeningen van alle stalen onderdelen.
 - Bestekmatige overzichtstekeningen met de bijbehorende principedetails.
6. Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau zijn ingediend:
 - Een plan van aanpak voor het monitoren van overmatige trillingen.
 - Berekeningen, legplannen, montagedetails, vorm- en wapeningstekeningen van alle in het werk te storten en prefab betonnen constructies, inclusief wapening van de funderingspalen.
 - Berekeningen en tekeningen van alle belangrijke verbindingsdetails tussen de staal- en betonconstructies.
 - Productietekeningen van de staalconstructie.
 - Berekeningen, legplannen en montagedetails van alle overige constructies, zoals de vloerafscheidingen, trappen, ISO korven, noodoverlaten en gevelconstructies.
7. Voor het storten van de funderingsconstructie dienen de volgende gegevens te zijn aangeleverd:
 - Inmeetgegevens van de paalafwijkingen met de eventueel noodzakelijke aanpassingen aan de fundering.
 - Resultaten van het ultrasoon onderzoek van alle funderingspalen.
8. Er dient te worden aangetoond dat de (omgevings)veiligheid t.a.v. mogelijk vallende tegels van de gevelbekleding gedurende de referentieperiode van 50 jaar is geborgd. Over het algemeen wordt dit op basis van gelijkwaardigheid gedaan.
Hiertoe moeten minimaal drie weken voor aanbrengen van de tegels de volgende stukken worden ingediend: (zie ook de notitie van het COBc “Plan van aanpak controle Structurele verlijming van gevels” op cobc.nl)
 - Beschrijving van het constructieprincipe (inclusief wijze waarop duurzaamheid geborgd wordt);
 - Een productomschrijving (de lijm en de aansluitende materialen);
 - Overzichts- en detailtekeningen (voegdikte, voegdiepte en dergelijke);
 - Berekeningen;
 - Relatie met de in het Bouwbesluit 2012 aangewezen normen;
 - Risicoanalyse en inspectieprotocol met logboek om de faalkans onder de vereiste grenswaarden te houden
 - Kwaliteitsverklaring met een nationale status (CE-markering en ETA);
 - Laboratoriumonderzoek (hechting op de aansluitende materialen);

Aandachtspunten hierbij zijn:

- De wijze van aanbrengen;
 - De omstandigheden bij aanbrengen (in het werk of in de fabriek);
 - De hoedanigheid en eigenschappen van de ondergrond en te verlijmen materiaal
 - De hechtvlakken en de eventuele invloed van bekistingsoliën bij beton
 - De kwaliteitsbewaking (controle tijdens de uitvoering)
 - Wisselingen van vochtigheid en temperatuur (tijdens de uitvoering en gebruik);
 - Vorst-dooi inwerking;
 - De fysieke eigenschappen (de lijm en de aansluitende materialen);
 - De belastingen op de gevel (wind/ brand/ eigengewicht/ opgelegde vervormingen door krimp en/of temperatuur);
 - De kwaliteit van de onderdelen (de lijm en de aansluitende materialen);
 - De kwaliteit van het samengesteld product.
9. Bij gebruik van funderingspalen die de eemkleilaag doorboren dienen deze zodanig te worden uitgevoerd dat wordt voorkomen dat er lekkage ontstaat van grondwater uit het eerste watervoerend pakket naar het tweede watervoerend pakket. Deze pakketten mogen niet met elkaar in aanraking komen. Voor meer informatie hierover kan contact opgenomen worden met Eric de Jong, via e-mail: e.dejong@rudutrecht.nl;
10. Aan de werkzaamheden worden inzake archeologie de volgende voorwaarden gesteld:
- Voorafgaand aan de bodemingrepen (graven, verwijderen funderingen en leidingen etc. etc.) dieper dan 30cm onder maaiveld dient een Inventariserend Veldonderzoek protocol Proefsleuven te worden uitgevoerd door een gecertificeerde deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;
 - De eisen ten aanzien van het Inventariserend Veldonderzoek protocol Proefsleuven dienen te worden vastgelegd in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen;
 - De resultaten van het proefsleuvenonderzoek dienen te worden vastgelegd in een rapportage die voldoet aan de gestelde eisen in de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en de Richtlijnen van de Gemeente Amersfoort.
 - Aan de hand van de resultaten van dit proefsleuvenonderzoek dient een besluit te worden genomen over een eventueel vervolg onderzoek, behoud van de aangetroffen archeologische resten middels planaanpassing of vrijgave voor verder vervolgonderzoek.
11. Minimaal 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen er nader uitgewerkte details voorgelegd te worden aan de stadsbouwmeester/GAO ter goedkeuring. Aandachtspunten hierbij zijn de uitvoering van de plantenbakken (inclusief de benodigde voorzieningen/maatregelen qua onderhoud), de hoekaansluitingen van de gevels en de dak perforatie van de constructieve nieuwe kolom door het bestaande pand.
12. Voor oplevering van het pand dient een verdere uitwerking van de kunstopdracht in relatie tot de noordoostgevel gedeeld worden met de stadsbouwmeester/GAO.
13. Om volledig te kunnen beoordelen of het bouwwerk voldoet aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten de volgende gegevens ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:
- a. De draairichting en zelfsluitendheid van beweegbare constructieonderdelen conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.7, art.6.26 en 7.3:
 - De woningdeuren moeten worden voorzien van een door rookdetectie gestuurde vrijloopdranger. De rookdetectie bevindt zich in de woning.

- b. De uitvoering van de brandcompartimentering conform Bouwbesluit 2012 afdeling 2.10:
- De noordoostgevel van het appartementengebouw bestaat uit een HSB-gevel. Middels productspecificatie dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de 60 minuten brandwerendheidseis, zie paragraaf 5.2.1, en brandklasse B (incl. spouw). Hierbij is ook de detaillering van vloerrand, woningscheidende wand en kozijn aansluitingen een kritisch aandachtspunt. Hiervan moet een detailtekening worden overlegd waarop de WBDBO van 60 minuten is ingetekend.
14. Om volledig te kunnen beoordelen of het bouwwerk voldoet aan de technische voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, inclusief de door het Bouwbesluit aangestuurde normen en richtlijnen, moeten de volgende gegevens ten minste drie weken voor de start van de uitvoering aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd:
- a. Het programma van eisen (PvE) van de brandmeldinstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.20 en NEN 2535:
- Afgeleide doelstellingen;
 - Bewakingsomvang;
 - Doormelding naar de brandweer;
 - Certificering van de installatie;
 - Versie van de toegepaste normen;
 - Indeling van de detectiezones;
 - Indeling van de alarmeringszones;
 - Stuurfuncties en doormeldcriteria;
 - Uitvoeringsvorm en locatie van brandweerpaneel;
 - Uitvoeringsvorm en locatie van brandweeringang(en);
 - Uitvoeringsvorm toetreding brandweer;
 - Tekeningen om het bovenstaande te verduidelijken
- b. De ontruimingsalarminstallatie conform Bouwbesluit 2012, art 6.23 en NEN 2575:
- Type en uitvoeringsvorm.
- c. De droge blusleiding conform Bouwbesluit 2012, art 6.29 en NEN 1594:
- Uitvoeringsvorm van de aftappunten moeten op de plattegrondtekeningen worden ingetekend.
15. Bij werkzaamheden in het gebied, bouw en inrichting, dient uitsluitend gebruik te worden gemaakt van elektrisch materieel. Wanneer dit niet mogelijk is dient voorafgaand aan de start van de werkzaamheden aangetoond te worden dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

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. Wilt u op gemeentelijk terrein werkzaamheden verrichten, bouwmaterialen opslaan, bouwketen en opslagcontainers of -keten plaatsen? Dan hebt u hiervoor een Vergunning Tijdelijk Gebruik van de weg (VTG) nodig. Deze kunt u aanvragen via <https://www.amersfoort.nl/openbare-weg-gebruiken>.
6. Voor aanvang van de sloopwerkzaamheden dient u een sloopmelding in te dienen waarin ook rekening is gehouden met de aanbevelingen vanuit het asbestinventarisatierapport. Zie hiervoor ook de bepalingen vanuit het BBL.
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

Om overtredingen van de verbodsartikelen uit de Wet Natuurbescherming te voorkomen wijzen we op de genoemde methoden in het Soortgericht onderzoek.

8. Vanwege de beperkte ruimte verdient het de aanbeveling in een zo vroeg mogelijk stadium het bouwveiligheidsplan, inclusief inrichting van de bouwplaats, welke hier onderdeel van uitmaakt op te stellen en voor te leggen aan de gemeente. Denk hierbij tevens aan de positie van de bouwkraan en bijbehorende randvoorwaarden, waaronder niet hijsen boven openbaar gebied.

In het plan voor de bouwplaats inrichting dient rekening gehouden te worden met de aanvoermogelijkheden en ruimte voor (zwaar) materieel (onderdeel van het BLVC plan).

Om ervoor de zorgen dat gedurende de bouwwerkzaamheden voldoende voorzieningen aanwezig zijn voor het vluchten en voor brandbestrijding, is bij de start van de bouw een overleg met de toezichthouder van de Veiligheidsregio Utrecht noodzakelijk. Deze is bereikbaar via risicobeheersing@vru.nl.

9. Om de kans op brand en branduitbreiding door oververhitting bij (geïntegreerde) zonnepanelen te verkleinen, adviseren wij om:
 - de panelen zo te plaatsen dat er een luchtstroom (ter koeling) onder de panelen door kan lopen.
 - de aansluiting van de panelen zo uit te voeren dat bij oververhitting de spanning van de panelen uitgeschakeld kan worden.

Aanleg installatie:

De totale zonnepanelen installatie (PV-installatie) moet conform de NEN 1010 worden aangelegd. Extra aandacht moet geschonken worden aan de bekabeling en de connectoren:

- Zorg dat de bekabeling deugdelijk, dus vrij van mechanische belastingen, wordt gemonteerd.
- Zet alle bekabeling vast, zodat de wind er geen vat op heeft. Maak ook gebruik van een mantelbuis of kabelgoot.
- Bij het onderling doorverbinden van panelen en het aansluiten op de bekabeling moet dezelfde type connectoren worden gebruikt.

Laat de PV-installatie installeren conform de richtlijn genaamd Scope 12 (<https://www.scios.nl/welcome/scope-12>)

Aanduiding PV installatie in meterkast:

In geval van calamiteiten moet duidelijk zijn dat er een PV installatie aanwezig is. In de meterkast moet de schakelaar voor de PV installatie voor de herkenbaarheid worden voorzien van een sticker conform de NEN 1010.

10. Op basis van het Convenant Duurzame Woningbouw wordt er in de stukken behorende bij dit besluit uitgegaan van hogere waarden bij de BENG en MPG, te weten:
- Een BENG 1 van 65 kWh/m²/jaar of minder
 - Een BENG 2 van 50 kWh/m²/jaar of minder
 - Een BENG 3 van 80% of meer
 - Een MPG score van minder dan 0,80 met een streven naar 0,75

Mocht blijken dat er tijdens de uitvoering aanpassingen gedaan dienen te worden waardoor de gestelde waarden uit de stukken bij dit besluit niet worden gehaald dan verzoeken wij om dit tijdig aan ons kenbaar te maken zodat gekeken kan worden naar een alternatief.

11. Bij het toezicht van het bouwwerk wordt geadviseerd om de VRU, eventueel voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, bij de uitvoering te betrekken. Hiervoor kan contact opgenomen worden met een 'toezichthouder nieuwbouw' van de afdeling Toezicht via het mailadres risicobeheersing@vru.nl.
12. Voor ingebruikname van het pand dient er een gebruiksmelding ter goedkeuring te worden gedaan.

Zienswijzen

Deze omgevingsvergunning wordt 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 wordt dit ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. 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 aangevraagde project bestaat uit de volgende werkzaamheden:

Het deels slopen en wijzigen (vergroten) van een gemeentelijk monument voor een winkel en restaurant en het bouwen van 24 appartementen

Het project is aangevraagd voor Oliemolenhof 90, 92 en 92A t/m 94M (even) in de Nieuwe Stad

Het bouwen van een bouwwerk

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo. Hierin staat dat de gemeente een aanvraag moet weigeren als het bouwwerk in strijd is met het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de Bouwverordening of de Welstandsnota.

Bestemmingsplan

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Oliemolenkwartier 2009'. In een bestemmingsplan staat onder andere welk gebruik op een perceel is toegestaan, welk deel mag worden bebouwd en hoe hoog een bouwwerk mag worden.

Uit onze toetsing blijkt dat uw aanvraag niet voldoet aan de bouwregels en/of gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijventerrein', u heeft hiervoor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Onder 'Afwijken van het bestemmingsplan' leest u meer hierover.

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.

Gelijkwaardigheid

Op basis van § 6.3.3 van NEN 6075 is het afwijken van de toepassing van een rookmelder gestuurde brandklep mogelijk op basis van C.4.21. In een toevoerkanaal mag een mechanische terugslagklep worden gebruikt die voldoet aan klasse S 200 (en dus ook in gesloten stand aan Sa) en niet wordt aangestuurd met een rookmelder. Het alternatief is in de norm uitgewerkt voor een ventilatiesysteem waarbij een luchtbehandelingskast aanwezig is, niet voor de beoordeelde situatie waarbij elke woning afzonderlijk wordt voorzien van een ventilatiebox (WTW-unit). In de rapportage brandveiligheid met kenmerk GB 18932-4-RA-001 is een voorstel gelijkwaardigheid opgenomen die is opgesteld door ing. M.H. Scheele d.d. 30-06-2023.

De onderbouwing en motivering in deze rapportages om de gelijkwaardigheid toe te staan wordt door de VRU gedeeld.

Uit onze toetsing blijkt dat u aannemelijk hebt gemaakt dat uw plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening mits de voorschriften uit deze vergunning opgevolgd worden.

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 Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Deze is als volgt behandeld en geadviseerd:

Beoordeling 11-03-2024

Het ontwerp voor kamer 2 in De Nieuwe Stad is eerder in de commissie behandeld op 6 juni 2023. De commissie was lovend over de kwaliteit van het ontwerp. Voor het vervolg had de commissie een aantal opmerkingen en onderzoeksvragen.

Met deze opmerkingen is de ontwerpende partij verder aan de slag gegaan en het aangepaste ontwerpvoorstel ligt nu voor bij de commissie.

De commissie is wederom te spreken over het ontwerp en ziet dat er een kwalitatief en specifiek gebouw ontwikkeld gaat worden. De commissie reageert als volgt op de gepresenteerde wijzigingen:

Details aansluiting bestaand/nieuw

De detaillering van de aansluiting van de nieuwe kolommen op het bestaande gebouw roepen nog vragen op. Het detail lijkt niet helemaal kloppend en de commissie vraagt zich af of de waterdichtheid geborgd is. De commissie vraagt hier nogmaals naar te kijken en de details verder technisch uit te werken.

Ophogen nieuwe volume

De commissie kan erin meegaan dat het nieuwe volume niet verder opgetild gaat worden ten opzichte van het bestaande gebouw. Dit levert niet voldoende kwaliteit op in beeld en in functie. Wel moet in beeld gebracht worden hoe de aansluiting dan eruit ziet.

Materialenmonster

De commissie mist nog een mockup/materialenmonster van de materialisering van de gevel aan de Eemzijde. Daar is de commissie nog zoekend in hoeverre de reflectie van het materiaal gaat zijn en wat kwalitatieve uitstraling van de gevel is. De commissie ziet graag een bemonstering.

Toevoegen kunstwerk

De commissie is verdeeld over het niet meenemen van het kunstwerk. Een aantal commissieleden vinden de gevel voldoende uitstraling bezit om ook zonder kunstwerk gerealiseerd te kunnen worden. Overige commissieleden hebben hier sterke twijfels over en zijn teleurgesteld dat het toevoegen van een kunstwerk nu uitgesteld wordt. Doordat er in de bespreking niet een eenduidig standpunt over wordt ingenomen, wordt voorgesteld dat de initiatiefnemer een heldere uitspraak gaat doen hoe kunst op of bij dit gebouw gaat worden geïntegreerd en dit op korte termijn aan de commissie voorlegt.

Installaties

De installaties op het dak zijn voldoende inzichtelijk gemaakt en aanvaardbaar voor de commissie.

Vervolgbespreking en beoordeling 08-04-2024

Ten aanzien van de opmerkingen gemaakt op 11-03 is een bijgewerkt plan op 08-04 voorgelegd aan de commissie.

Detaillering en ophogen volume

De detaillering is nu verder technisch uitgewerkt. De aansluiting tussen de Eemgevel en twee gevels met balkons is verder doordacht en herzien. Conceptueel gaat de gevels nu iets anders op elkaar aansluiten: de stalen Eemgevel gaat de hoek vormgeven in plaats van de eerdere oplossing in hout. Dit kan de commissie goed volgen en waardeert de stappen die zijn gemaakt. Daarnaast worden de details voor aansluiting van het nieuwe volume met het bestaande volume besproken. In de detaillering kan de commissie de kwaliteit terug zien die wordt beoogd in het ontwerp. Graag blijft de commissie betrokken bij de vervolg uitwerking in verband met de kwaliteitstoets.

Materialisering

De mockup wordt aan de commissie getoond en hier kan de commissie zich in vinden. Het materiaal lijkt vrij mat te zijn. Graag komt (een deel van) de commissie ter plekke van de locatie kijken om het materiaal in de buitenlucht en van een afstand te zien.

Toevoegen kunstwerk

Voor het toevoegen van het kunstwerk is een opdrachtformulering gemaakt. De opdrachtformulering is nog vrij algemeen en in de opdracht wordt niet specifiek de Eemgevel van het gebouw benoemd. In deze fase van ontwikkeling van DNS en een bijhorende bredere kunstvisie, kan de commissie zich

hierin vinden. De commissie verwacht wel dat de kunstopdracht specifiek wordt naarmate het ontwikkelproces van de DNS vordert. Hier wil de commissie graag bij betrokken blijven.

Conclusie

De commissie gaat akkoord met het voorliggend ontwerp. De commissie wordt graag betrokken als de verdere technische uitwerking van de detaillering is gemaakt in verband met de kwaliteitstoets. Ook blijft de commissie graag betrokken bij de formuleren en uitwerken van de kunstopdracht.

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 mits er uitvoering wordt gegeven aan de voorschriften in deze vergunning.

Afwijken van het bestemmingsplan

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. Hierin staat dat de gemeente een aanvraag alleen kan verlenen als de activiteit niet in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Uit onze toetsing blijkt:

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. Hierin staat dat de gemeente een aanvraag alleen kan verlenen als de activiteit niet in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Uit onze toetsing blijkt:

Op het perceel is het bestemmingsplan 'Oliemolenkwartier 2009' van toepassing. De bestemming op het perceel is 'Bedrijventerrein'. Hier zijn op grond van artikel 3 van de planregels nader gespecificeerde bedrijven toegestaan tot een hoogte van 15 meter

Voorliggend bouwplan betreft het bouwen van een complex met 24 appartementen ten behoeve van wonen met een hoogte van meer dan 15 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 ordening. Uit de van deze omgevingsvergunning ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dit het geval is.

Wij concluderen hieruit dat uw aanvraag niet in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Soortenbescherming

Na beoordeling van het ecologisch onderzoek is gebleken dat geen strijdigheid lijkt te zijn met de Wet natuurbescherming met betrekking tot flora en fauna.

Wel worden in deze vergunning een aantal aandachtspunten meegegeven; het betreffen maatregelen die getroffen dienen te worden zodat er geen overtreding ontstaat.

Bodem

Voor de locatie Oliemolenhof 90 (kamer 2) is het bij de aanvraag ontvangen rapport:

“verkennend bodem-, nader bodem- en asbest in puinonderzoek, De Nieuwe Stad (kamer 2) Oliemolenhof 90 Amersfoort”, opgesteld door PJ Milieu BV, kenmerk 22032901A, d.d. 26 augustus 2022, beoordeeld.

Daaruit blijkt dat de historie van de locatie, onder paragraaf 2.2, resultaten vooronderzoek , nog onvoldoende in kaart is gebracht:

Het genoemde bodemonderzoek Kleine Koppel 31 behoort bij de locatie Morton International, met Wbb-code: UT030700074. De locatie als zodanig wordt niet benoemd in het rapport. Evenmin wat de stand van zaken is van deze locatie.

De genoemde VOCl-grondwatersanering is bij ons bekend onder de naam integrale grondwatersanering CSG, met Wbb-code: UT030700075. De historie van de sanering is onvoldoende omschreven. De beschikkingen worden niet genoemd. De laatste beoordelingsbrief/brieven worden niet benoemd. Ook ontbreekt een kaart met daarin ingetekend de grondwaterverontreiniging.

Daarnaast ontbreekt informatie omtrent de locatie Sara Lee & Rohm en Haas, met Wbb-code: UT030700028. Binnen deze locatie wordt, naast de bekende VOCl-verontreiniging, ook gesproken over eenminerale olie verontreiniging in de grond en het grondwater. In 2004 is beschikt op een saneringsplan voor deze verontreiniging. Deze is tot 2009 gemonitord. De eindsituatie is onduidelijk.

Wij stemmen wij in met de conclusie van het rapport dat nader bodemonderzoek naar de omvang en ligging van de verontreiniging met zware metalen dient te worden uitgevoerd en nemen hiervoor een voorschrift op in deze vergunning.

Wij onderstrepen de conclusie dat bij het onttrekken van grondwater rekening dient te worden gehouden met de bekende VOCL-verontreiniging in het grondwater.

Het rapport dient op de bovengenoemde aspecten te worden aangevuld en de benodigde melding(en) uit het BAL (onder de omgevingswet) dienen te worden doorlopen.

Mede vanwege grondwaterverontreinigingen in de directe omgeving maar ook vanuit het zorgplicht beginsel om de eemkleilaag in stand te houden dienen bij gebruik van funderingspalen die de eemkleilaag doorboren deze zodanig worden uitgevoerd dat wordt voorkomen dat er lekkage ontstaat van grondwater uit het eerste watervoerend pakket naar het tweede watervoerend pakket. Deze pakketten mogen niet met elkaar in aanraking komen.

Hiervoor is eveneens een voorschrift opgenomen in deze omgevingsvergunning.

Het slopen, verstoren, verplaatsen en wijzigen van een gemeentelijk monument

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 8 van de Erfgoedverordening Amersfoort 2010. Hierin staat dat de gemeente een vergunning alleen kan verlenen als de activiteit niet in strijd is met het belang van de monumentenzorg. Wij houden hierbij rekening met de functie waarvoor het monument wordt gebruikt. Wij hebben hiervoor advies gevraagd aan de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Het advies van de commissie is opgenomen onder "Het bouwen van een bouwwerk" in de motivering van deze vergunning.

BIJLAGE II: RECHTSMIDDELEN

Wanneer u het niet eens bent met het voorgenomen besluit, dan kunt hierover uw zienswijze (reactie) naar voren brengen. Dit kunt u zowel mondeling als schriftelijk doen, gedurende de termijn (zes weken) dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt.

Schriftelijke zienswijzen

Het schriftelijk indienen van een zienswijze kan op 2 manieren:

- Een brief schrijven en deze - o.v.v. ontwerpbesluit Oliemolenhof 90, 92 en 92A t/m 94M (even) en dossiernummer CLZ-00009557 - per post verzenden naar:
 - Gemeente Amersfoort
 - Afdeling Stad en Ontwikkeling
 - t.a.v. mevrouw N. Ludeking
 - postbus 4000, 3800 EA Amersfoort
- Online formulier:

Op www.amersfoort.nl/plannen-procedure is bij de informatie over dit project een formulier te vinden waarmee u digitaal een zienswijze kunt indienen. Inloggen met DigiD is hierbij verplicht. Als u uw zienswijze digitaal indient, krijgt u een bevestiging via het e-mailadres dat u heeft ingevuld. Uw zienswijze komt automatisch bij de juiste afdeling terecht.

Mondelinge zienswijzen

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om mondeling een zienswijze kenbaar te maken. Hiervoor kunt u telefonisch contact opnemen met mevrouw N. Ludeking via het telefoonnummer 033 14033

Afweging

Het college betreft de tijdig ingediende zienswijzen in de definitieve besluitvorming. Wanneer u tijdig een zienswijze heeft ingediend, krijgt u een bericht op het moment dat er een definitief besluit is genomen.

BIJLAGE III: BIJBEHORENDE DOCUMENTEN/DIGITALE BESTANDEN

Datum	naam	Documenttype	Omschrijving
25-07-2023	publiceerbareaanvraag.pdf	Formulier	aanvraagformulier
04-04-2024	ROB kamer 2 DNS incl bijlagen (april 2024).pdf	Rapport	Ruimtelijke Onderbouwing met bijlagen
18-04-2024	240405 detailboek Kamer 2 V02.pdf	Tekening	Principedetails
18-04-2024	GPR Materiaal kamer 2 001.pdf	Berekening	MPG berekening
18-04-2024	240412 Kamer 2 Plattegronden V3.pdf	Tekening	Plattegronden, nieuw
18-04-2024	240412 beantwoording vragen aanvulling	Brief	Toelichting punten tbv bouwbesluit
22-03-2024	240320 gevelaanzichten K2-V2.pdf	Tekening	Gevels, nieuw
20-03-2024	Bereikbaarheid en bluswatervoorziening.pdf	Tekening	Situatie brandveiligheidsinrichting
01-08-2023	Bestaande en nieuwe bestemming Kamer 2.pdf	Brief	Omschrijving gebruik
26-07-2023	10768 - B01 Kamer 2 BA 25 07 2023.pdf	Rapport	Rapport constructieopzet
01-08-2023	10768-KM2-BA totaal 25-07-2023.pdf	Tekening	Plattegronden en doorsneden constructie
01-08-2023	Brandveiligheid 18932-4-RA-001.pdf	Rapport	Brandveiligheidsrapportage
26-07-2023	230714 situatie-nieuw parkeren	Tekening	Situatietekening met parkeerplaatsen
26-07-2023	230724 fotoblad-sloop	Foto's	Foto's te verwijderen onderdelen
26-07-2023	230724 Plattegrond-sloop	Tekening	Plattegrond te verwijderen onderdelen
26-07-2023	Energielabels appartementen kamer 2	Rapport	Energielabels
26-07-2023	Appartement geheel en los kamer 2.pdf	Rapport	BENG rapportage
26-07-2023	230724 gevelaanzichten bestaand K2.pdf	Tekening	Gevels, bestaand
26-07-2023	230724 Kamer 2 BVO.pdf	Tekening	Plattegronden BVO
26-07-2023	230724 Kamer 2 GO.pdf	Tekening	Plattegronden GO
26-07-2023	230724 plattegronden bestaand K2.pdf	Tekening	Plattegronden, bestaand
26-07-2023	230724 situatie nieuw.pdf	Tekening	Situatie met locatieaanduiding