

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum	: 10-06-2024
Nummer	: CLZ-00006151 / OVU-1034785
OLO Nummer	: OLO 6811593
Project	: Het bouwen van een tweetal bedrijfsruimtes
Plaatselijk bekend	: Hooglandseweg-Zuid 28, Schimmelpenninckstraat 36/22 en 36/23
Kadastraal bekend	: Gemeente Amersfoort, Sectie G, Nummer 3058, 3289, 3290 en 3349

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

Deze omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto hoofdstuk 3 en 4 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 de aanvraag hieraan voldoet of dat daarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een tweetal bedrijfsruimtes.

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 drie weken voordat met het project wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op ontwerpniveau worden ingediend:

- De gewichts- en stabiliteitsberekening met de constructieve uitgangspunten, belastingomschrijvingen en uitwerking van de benodigde draagkracht van de fundering.
 - Hoofdberekeningen van alle benodigde stalen, houten en steenachtige constructie onderdelen.
 - De geotechnische gegevens, sonderingen en het funderingsadvies.
 - Constructie overzichtstekeningen, plattegronden en doorsneden, met de bijhorende principe details, zie constructie aandachtspunt. De tekeningen moeten op schaal zijn getekend, voorzien van maatvoering en de constructieve samenhang duidelijk en leesbaar weergeven.
3. Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau worden ingediend:
- Wapeningstekeningen en/of legplannen van de in het werk gestorte en/of prefab betonnen onderdelen, waaronder o.a. van de fundatie.
 - Tekeningen en/of montageplannen van de houtconstructie onderdelen, inclusief uitwerkingen van de benodigde vernageling, koppelingen en schijfwerking.
 - Berekeningen en legplannen van de lateien, noodoverstorten en overige constructies.
 - Berekeningen en uitwerkingen van alle belangrijke verbindingdetails m.b.t. de samenhang en stabiliteit van de constructiedelen.

Indien berekeningen en tekeningen door derden (niet door de hoofdconstructeur) zijn vervaardigd, dienen deze voor indiening door de hoofdconstructeur te zijn gecontroleerd en te worden voorzien van een waarmerkstempel met accordering.

4. Met de start van de werkzaamheden van de voorschriften 2 t/m 3 mag pas worden gestart, zodra u hiervoor goedkeuring heeft ontvangen;
5. Er dienen vijf nestkasten voor huismussen en 2 opbouwkasten voor gierzwaluwen geïntegreerd en/of opgehangen te worden aan de oostgevel van het gebouw, conform de bijlage bij het uitvoeringsplan.
6. De metselwerk gevels dienen voorzien te worden van open stootvoegen zodat delen van de spouwmuur toegankelijk zijn voor vleermuizen conform het advies uit de quickscan flora en fauna.
7. 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 kunnen worden. Doordat in de aanvraag de te treffen maatregelen worden vermeld, wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming;
8. De werkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd tussen 1 mei en half augustus. Als er mussen of gierzwaluwen binnen 50 meter nestelen mogen geen werkzaamheden plaatsvinden 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 bij aanvang en tijdens de werkzaamheden geen nesten of verblijfplaatsen in gebruik zijn in het gebouw waar de werkzaamheden plaatsvinden, mogen tijdens deze periode wel werkzaamheden worden uitgevoerd.
9. 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.
10. Voor de ontwikkeling zijn 2 parkeerplaatsen benodigd vanuit de parkeereis, er wordt echter gebruik gemaakt van de ontheffingsmogelijkheid van artikel 4 van de beleidsregel toepassing parkeernormen waardoor er afgeweken wordt van de parkeereis.

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. Bij het (ver)bouwen moet u ook rekening houden met de dieren in uw omgeving. In de Wet 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 vergunning uit te voeren en het uitvoeringsplan na te leven.
7. Naast deze vergunning is er wellicht nog privaat rechtelijke toestemming nodig van derden.

Zienswijzen

Deze omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide procedure als bedoeld in para-graaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarom heeft een ontwerpbesluit vanaf 9 januari gedurende zes weken (t/m 19 februari 2024) 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 aangevraagde project bestaat uit de volgende werkzaamheden:

Het realiseren van twee bedrijfsruimten voor kantoor en/of atelier gebruik op het achtererfgebied van de Hooglandseweg-Zuid 28

Het project is aangevraagd voor Hooglandseweg-Zuid 28, 3813 TC Amersfoort in de wijk Stadskern

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 bouwplan getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Amersfoort-Oost'. Uit onze toetsing blijkt dat uw aanvraag niet voldoet aan de bouwregels en/of gebruiksregels van de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen-2' uit het bestemmingsplan 'Amersfoort-Oost'. U heeft daarvoor ook de activiteit "handelen in strijd met de ruimtelijke regels" aangevraagd. Onder 'Afwijken van het bestemmingsplan' leest u meer hierover.

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

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, mits u uitvoering geeft aan de voorschriften in dit besluit.

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 bouwen van een tweetal bedrijfsruimtes op de percelen Schimmelpenninckstraat 36(22), 36(23), 36(24) en 36(25). De bebouwing wordt gerealiseerd in het achtererfgebied van de Hooglandseweg-Zuid 28, grenzend aan het binnenterrein met garageboxen welke bereikbaar zijn vanaf de Schimmelpenninckstraat. Op het perceel bevinden zich vier garageboxen, een loods en een schuur. In 2018 werd een principeplan (CVO - 1012226) behandeld voor het bouwen van drie bedrijfsruimtes in het bestaand pand en door de Stadsbouwmeester d.d. 20-02-2018 als aanvaardbaar beoordeeld. In 2021 werd een aanvraag voor een omgevingsvergunning (OVU - 6329591) ingediend voor het transformeren van vier garageboxen naar bedrijfsgebouwen. Deze aanvraag werd echter ingetrokken.

De nu ingediende aanvraag voorziet in het slopen van vier garageboxen, de loods en een deel van de schuur. Op het vrijkomende deel van het perceel worden twee bedrijfsruimtes gerealiseerd. Bedrijfsruimte A bestaat uit één bouwlaag met een dwarskap. De voorgevel ligt in dezelfde lijn als de bestaande garageboxen. De dwarskap ligt verder terug. Bedrijfsruimte A is bereikbaar via een smalle doorgang tussen de bestaande garagebox (links) en de nieuwe bedrijfsruimte rechts daarvan. Bedrijfsruimte B bestaat uit één bouwlaag met een plat dak en ligt met de voorgevellijn 5,8 meter verder terug. De gevels op de begane grond worden uitgevoerd in metselwerk in een grijsbruin genuanceerde kleur. De topgevels van de dwarskap worden bekleed met horizontale houten delen. Aan de voorzijde worden horizontale houten lamellen geplaatst. De dakbedekking bestaat uit verzinkt stalen (fels)banen in de kleur antraciet. Aan één zijde worden zonnepanelen geplaatst. De kozijnen worden uitgevoerd in aluminium in een donkergrijze kleur.

Beoordeling

De Stadsbouwmeester is van oordeel dat het bouwen van een tweetal bedrijfsruimtes denkbaar is. Het bouwplan is ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt als aanvaardbaar beoordeeld. Uit de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bouwplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Het bouwplan voldoet in voldoende mate aan de gebiedscriteria zoals beschreven in paragraaf 4.4 “Stadsuitleg eind 19e en begin 20e eeuw” uit de welstandsnota. Daaruit volgt (o.a.) dat de bestaande gebouwde omgeving het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwinitiatief is. Het geheel betekent een upgrade van deze enclave met garages, waarbij andere initiatiefnemers in de toekomst ook een kap zouden kunnen toevoegen. Wat welstand betreft is het keurig gematerialiseerd en vormgegeven. Het bouwinitiatief houdt de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar, reageert op de bebouwingshoogte(n) in het gebied en houdt in voldoende mate rekening met de schaal van de omgeving.

De Stadsbouwmeester wijst tot slot op de mogelijk benodigde toestemming van de Vereniging Van Eigenaren (VVE) om het plan (privaatrechtelijk) uit te kunnen voeren.

Op grond van de ingediende gegevens is de Stadsbouwmeester van oordeel dat het plan, getoetst aan de gebiedscriteria (paragraaf 4.4 “Stadsuitleg eind 19e en begin 20e eeuw”) van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2017, daaraan in voldoende mate 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.

Soortenbescherming

Na beoordeling van de quickscan flora en fauna en het uitvoeringsplan 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). Het project is dermate klein, en vergelijkbaar met de bouw van minder dan 40 laagbouwwoningen of 50 appartementen, dat geen negatieve effecten zijn te verwachten. Een voortoets stikstof is daarom niet noodzakelijk.

Bodem

Op de locatie is een “Verkennend bodemonderzoek Hooglandseweg Zuid 28 Amersfoort” (APS Milieu BV, kenmerk: R18-B835, d.d. oktober 2018) uitgevoerd conform de geldende richtlijn. Er zijn zowel in de bovengrond als de ondergrond slechts lichte verhogingen aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde parameters aangetoond. De resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Er zijn geen beperkingen voor het verlenen van de 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:

Op het perceel Hooglandseweg-Zuid 28 en Schimmelpenninckstraat 36 - 22 t/m 25 is het bestemmingsplan 'Amersfoort-Oost' van toepassing. De bestemmingen van het perceel zijn 'Wonen' en 'Wonen-2'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn op grond van artikel 20 van de planregels garageboxen toegestaan terwijl binnen de bestemming 'Wonen-2' op grond van artikel 22 van de planregels twee-onder-één-kap woningen met bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Voorliggend bouwplan betreft het slopen van de bestaande twee garageboxen en het bouwen van twee bedrijfsruimten ten behoeve van kantoor en atelier. Op grond van artikel 20.3 van de planregels is het gebruik van garageboxen voor bedrijfsmatige opslag en overige activiteiten met een bedrijfsmatig karakter niet toegestaan. Daarnaast mag op grond van artikel 20.2.1 onder b en artikel 22.2.2 onder c van de planregels de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen. Voorliggend bouwplan voorziet in de realisatie van twee bouwlagen.

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.

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

BIJLAGE II: BIJBEHORENDE DOCUMENTEN/DIGITALE BESTANDEN

Datum	Naam	Documenttype	Omschrijving
13-3-2022	20181001_Bodemonderzoek.pdf	Rapport	bodemrapport
13-3-2022	20220313_Afstemming met belanghebbenden.pdf	Rapport	participatie
29-5-2022	20220524_Update Flora en Fauna onderzoek.pdf	Rapport	quick scan Flora en Fauna
15-6-2022	20220615_Mail mbt 1034785 het slopen van en nieuw bouwen van 4 garages en een loods.pdf	E-mail	bedrijfsactiviteiten toegelicht
30-11-2022	2022-5268_Rapportage BENG MPG.pdf	Berekeningen	BENG en MPG Berekening
28-2-2023	2302_Uitvoeringsplan SMP.pdf	Overig	Uitvoeringsplan Flora en Fauna
31-8-2022	401_Situatie.pdf	Tekening	situatie
21-11-2022	402_Plattegronden gevels en doorsneden - versie 2.pdf	Tekening	Aanvraagtekeningen
31-8-2022	402-B_Overzichtstekening - bestaand.pdf	Tekening	bestaande situatie
31-8-2022	403_Riolering.pdf	Tekening	nieuwe situatie
21-11-2022	404_BVO GO en VG - versie 2.pdf	Tekening	Oppervlakten
21-11-2022	405_Ruimtefuncties ventilatie daglichttoetreding - versie 2.pdf	Berekeningen	Ventilatie en daglicht
31-8-2022	410_Details.pdf	Tekening	detail tekeningen
31-8-2022	440_Kleur- en Materiaalstaat.pdf	Documentatie	Kleur en materiaalstaat
31-8-2022	450_Impressies aanvullend mail.pdf	Foto	impressies nieuw
29-5-2022	9410_Akte van vestiging van mandeligheid .pdf	Documentatie	privaatrechtelijke situatie
28-2-2023	Bijlage bij uitvoeringsplan advies fauna.pdf	Overig	Bijlage bij uitvoeringsplan Flora en Fauna
4-8-2022	G_19074-1-RA.pdf	Rapport	Trillingenonderzoek
13-3-2022	publiceerbareaanvraag.pdf	Formulier	aanvraagformulier
31-8-2022	Toelichting definitief ontwerp MTB architecten 31-8-2022.pdf	Brief	Toelichting ontwerp
28-6-2023	Ruimtelijke onderbouwing.pdf	Overig	Ruimtelijke Onderbouwing

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.