

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum	: 13 / 07 / 2021
Nummer	: CUO-1026164
Project	: Het bouwen van een bouwmarkt met drive-in, een tuincentrum en een parkeergarage (Bauhaus) en diverse bijbehorende objecten
Plaatselijk bekend	: Tussen de Brenninkmeijerlaan en Lubeckweg te Vathorst
Kadastraal bekend	: Gemeente Amersfoort, Sectie C, Nummers 1958 en 2166

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 maken van handelsreclame (artikel 2.2, lid 1 onder h Wabo jo. artikel 2.18 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) en is overeenkomstig artikel 3.30 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) gecoördineerd behandeld. 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. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een bouwmarkt met drive-in, een tuincentrum en een parkeergarage (Bauhaus) en diverse bijbehorende objecten.

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunde activiteiten worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende genoemde bescheiden;
2. Voor wat betreft de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven is niet het gehele plangebied onderzocht en vrijgegeven. Dit betreffen de gronden onder de bestaande geluidswal. Deze geluidswal is na-oorlogs aangelegd en daarom dan ook niet CE-verdacht. Deze grondwal kan dan ook op reguliere wijze worden verwijderd. U dient na verwijdering van deze geluidswal de bodem alsnog te onderzoeken door middel van passieve real time oppervlakedetectie. Minimaal 3 weken alvorens er wordt gestart met de bouw van de bouwmarkt en het tuincentrum dient door middel van rapportage na onderzoek door een gecertificeerd opsporingsbedrijf te worden aangetoond dat de te ontgraven gronden vrij zijn van explosieven en de bouwwerkzaamheden daarmee zonder gevaar op niet gesprongen explosieven kunnen worden uitgevoerd;
3. Minimaal drie weken voor de start van de werkzaamheden dient een definitief ontwerp van de PV-panelen te worden ingediend;

4. Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op ontwerpniveau worden ingediend:
 - Een gewichts- en stabiliteitsberekening met (indien het advies van de Veiligheidsregio daartoe aanleiding geeft) de benodigde aanpassingen aan de constructie betreffende de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken;
 - Een berekening van de draagkracht van de fundering met sonderingen en afgestemd fundatieplan;
 - Hoofdberekeningen van alle stalen, houten en steenachtige onderdelen.
5. Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau worden ingediend:
 - Een ontgravingsplan met berekeningen en uitwerkingen van de eventueel noodzakelijke grondkerende constructies (een ontgraving groter dan het natuurlijk talud van de grondslag is niet toegestaan);
 - Overzichtstekeningen en wapening van de fundatie;
 - Ankerplannen en overige werkplaatstekeningen van de staalconstructie met bijbehorende detailberekeningen;
 - Berekeningen en uitwerkingen van alle belangrijke verbindingsdetails m.b.t. de samenhang en stabiliteit van de constructiedelen;
 - Legplannen, berekeningen en wapeningstekeningen van alle in het werk te storten en prefab betonnen onderdelen;
 - Overzichten en berekeningen van de benodigde noodoverstorten, vloerafscheidingen en overige constructies.

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.

6. Met betrekking tot brandveiligheid (inclusief installaties) moeten de volgende gegevens ten minste drie weken voor de start van de uitvoering worden ingediend:
 - a) De projectie en uitvoering van de noodstroomverlichting conform het bij de vergunning behorende brandbeveiligingsconcept 20200284/20283 opgesteld door Nieman Raadgevende Ingenieurs BV d.d. 26 juni 2020;
 - b) De projectie van vluchtrouteaanduidingen conform het bij de vergunning behorende brandbeveiligingsconcept 20200284/20283 opgesteld door Nieman Raadgevende Ingenieurs BV d.d. 26 juni 2020;
 - c) De werking bij stroomuitval van de installatie t.b.v. automatisch werkende deuren conform Bouwbesluit 2012, art 6.25;
 - d) De uitvoering van het hang- en sluitwerk op de vluchtdeuren conform het bij de vergunning behorende brandbeveiligingsconcept 20200284/20283 opgesteld door Nieman Raadgevende Ingenieurs BV d.d. 26 juni 2020;
 - e) De projectie van de brandblusmiddelen conform het bij de vergunning behorende brandbeveiligingsconcept 20200284/20283 opgesteld door Nieman Raadgevende Ingenieurs BV d.d. 26 juni 2020;
 - f) De uitvoering en locatie van het geografisch brandweerpaneel;
 - g) Ten behoeve van de inzetstrategie van de brandweer (inzetdiepte vanaf buitengevel maximaal 60 meter) moet in overleg met de brandweer een overzichtstekening worden gerealiseerd waarop de volgende voorzieningen zijn weergegeven:
 - De aangewezen brandweertoeegangen (inclusief uitvoering toegangssysteem);
 - De opstelplaatsen van brandweervoertuigen;
 - De voor de brandweer op de sprinklerinstallatie aangesloten aftappunten;
 - De aanwezige bluswatervoorzieningen.

7. De in rood aangegeven opmerkingen/aantekeningen in het programma van eisen van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie (15109 versie 3.0 d.d. 17 juni 2020) en het uitgangspuntendocument van de sprinklerinstallatie (15109 versie 3.0 d.d. 17 juni 2020) moeten worden aangepast. Voordat met de aanleg van de installaties wordt gestart moeten beide documenten opnieuw worden voorgelegd en zijn goedgekeurd;
8. Vanwege de omvang van het dakoppervlak moet de dakisolatie onbrandbaar zijn of met een zeer beperkte bijdrage aan brand worden uitgevoerd;
9. Voordat het gebouw (of delen er van) in gebruik wordt genomen moet van:
 - a) De brandmeld- en ontruimingsinstallatie het inspectiecertificaat (incl. inspectierapport) op basis van het CCV-inspectieschema brandbeveiliging bij de Veiligheidsregio Utrecht (risicobeheersing@vru.nl) worden ingediend;
 - b) De sprinklerinstallatie het inspectiecertificaat (incl. inspectierapport) op basis van het CCV-inspectieschema brandbeveiliging bij de Veiligheidsregio Utrecht (risicobeheersing@vru.nl) worden ingediend.
10. Tenminste 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden dient een bouwveiligheidsplan aangeleverd te worden waarop de punten uit artikel 8.7 Bouwbesluit 2012 staan aangegeven;
11. Met de start van de werkzaamheden van de voorschriften 2 t/m 7, 9 en 10 mag pas worden gestart, zodra u hiervoor goedkeuring heeft ontvangen;
12. Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:
 - a. ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
 - b. met betrekking tot vliegroutes van vleermuizen dient licht gericht en uitschijnend op de bomenrij langs het zuidwesten te worden vermeden;
 - c. ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.
13. U dient tenminste 5 werkdagen voor de start van het uitzetten van het pand, contact op te nemen met de gemeentelijke toezichthouder ter afstemming.

Aandachtspunten

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. In de rapportage van Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V. is geen hoofdstuk opgenomen met betrekking tot in pandige geluidwering. Voor een bedrijfsgebouw is dit niet noodzakelijk. U wordt geadviseerd hieraan wel nadere eisen te stellen om een ongehinderd gebruik van de kantoorruimtes te kunnen waarborgen. Ook zou de rapportage wat nader in kunnen gaan op de ventilatie van de parkeergarage, alleen een opmerking dat dit op natuurlijke wijze (pagina 2) gebeurd is wat summier;
2. Bij parkeren en laden van elektrische voertuigen wordt geadviseerd om de volgende maatregelen te treffen:
 - a) Zet elektrische voertuigen zo dicht mogelijk bij de in- of uitgang;
 - b) Laat laadpalen installeren door een erkend elektrotechnisch installatiebedrijf;
 - c) Plaats laadpalen zo dicht mogelijk bij de in- of uitgang;
 - d) Plaats laadpalen niet nabij nooduitgangen;
 - e) Bepaal geschiktheid constructie nabij laadpalen;
 - f) Zorg voor een deugdelijke aanrijdbeveiliging van de laadpalen;
 - g) Plaats een noodstop/noodknop bij de toegang/brandmeldcentrale, zodat bij calamiteiten de

- gehele laadvoorziening kan worden uitgeschakeld;
- h) Zorg voor duidelijke instructies, zodat gebruikers van parkeergarages weten hoe zij moeten handelen bij calamiteiten;
- i) Stel regels op voor het veilig gebruiken van laadpalen.
3. Om de kans op brand en branduitbreiding door oververhitting bij (geïntegreerde) zonnepanelen te verkleinen, adviseren wij om:
 - a) de panelen zo te plaatsen dat er een luchtstroom (ter koeling) onder de panelen door kan lopen;
 - b) de aansluiting van de panelen zo uit te voeren dat bij oververhitting de spanning van de panelen uitgeschakeld kan worden;
 - c) de zonnepanelen ter plaatse van het buurperceel te onderbreken zodat de brand zich niet via de zonnepanelen kan voortplanten naar het bouwwerk op het buurperceel.
 4. 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;
 5. 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;
 6. Het werk wordt uitgevoerd met inachtneming van de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening, tenzij anders is bepaald;
 7. Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
 8. 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>;
 9. 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.

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). Het ontwerpbesluit heeft vanaf 10 december 2020 gedurende zes weken (t/m 20 januari 2021) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Binnen deze periode zijn er zienswijzen ontvangen. Een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop zijn opgenomen in de "Zienswijzennota Bestemmingsplan en omgevingsvergunning bouwmarkt en tuincentrum Bauhaus Vathorst". Deze zienswijzennota is door de gemeenteraad op 6 juli 2021 vastgesteld. Op die datum is ook het bestemmingsplan "Partiële herziening Bedrijventerreinen e.o. & snelwegen Lubeckweg-bouwmarkt en tuincentrum" gewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

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,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Rijnen".

Mevr. M.M. Rijnen-Gloutemans
Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

VERZONDEN 14 JULI 2021

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 'partiele herziening Bedrijventerrein e/o en snelwegen Lubeckweg - bouwmarkt en tuincentrum'

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Daaruit is gebleken dat de aanvraag past in het bestemmingsplan.

Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening Amersfoort 2014

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en aan de Bouwverordening Amersfoort 2014. Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

GELIJKWAARDIGHEID

In artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 is een gelijkwaardigheidsbepaling opgenomen. Volgens dit artikel hoeft aan een in hoofdstuk 2 tot en met 7 gesteld voorschrift niet te worden voldaan, indien het bouwwerk of het gebruik daarvan anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

Voor de aspecten energiezuinigheid en brandveiligheid is verzocht om gelijkwaardigheid. Met de voorgestelde oplossingen kan worden gesteld dat voor beide aspecten aan gelijkwaardigheid wordt voldaan.

Thermische isolatie

Volgens art. 5.3 (Thermische isolatie) lid 6 dient de vloer van de winkel een warmteweerstand te bezitten van 3,5m².K/W. Uitgangspunt voor deze eis vormt art. 5.1. Aansturingsartikel, lid 1: Een te bouwen bouwwerk is energiezuinig. Door toepassing van art. 5.3 lid 6 wordt op dat punt voldaan aan energiezuinigheid. Door de toepassing van een beter geïsoleerde schil wordt voldaan aan de nagestreefde EPC-waarde. Hierbij dient echter de begane grond vloer zodanig te worden uitgevoerd dat deze geen koudebrug zal zijn, de voorgestelde randzone van minimaal 5 meter isolatie is zeker noodzakelijk.

Brandveiligheid

In de aanvraag is op de volgende onderdelen gelijkwaardigheid aangevraagd:

- Realiseren van twee grote brandcompartimenten in afwijking van afdeling 2.10 van het Bouwbesluit;
- Realiseren van langere vluchtroutes in afwijking van afdeling 2.12 van het Bouwbesluit;
- Weglaten van de gedeeltelijke detectie in afwijking van afdeling 6.5 van het Bouwbesluit.

Bovenstaande afwijkingen zijn beargumenteerd in het rapport 20200284/20283 Brandbeveiligingsconcept opgesteld door Nieman Raadgevende Ingenieurs BV d.d. 26 juni 2020.

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 het plan als welstandshalve aanvaardbaar beoordeeld. De Stadsbouwmeester heeft als volgt geadviseerd:

Toelichting

De aanvraag betreft het bouwen van een bedrijfsvestiging voor 'Bauhaus' op het bedrijventerrein Vathorst in Amersfoort. De locatie, nader aangeduid met De Knoop en gelegen in het plandeel De Accenten van het Uitwerkingsplan bedrijventerrein Vathorst, is onderdeel van de geluidwalzone van het bedrijventerrein langs de snelweg A1 en ligt bij de kruising van A1 en het bedrijventerrein Vathorst met de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. Voor deze locatie werd eerder een omgevingsvergunning verleend voor een vestiging van de Makro, maar deze ontwikkeling is komen te vervallen. Dit nieuwe bouwplan voor Bauhaus vormt samen met de bestaande vestiging van IKEA de bedrijfsinvulling van De Knoop. De geluidwal langs de snelweg is nodig voor het achterliggende woongebied van Vathorst. Ter plaatse van de kruising van snelweg A1 met genoemde spoorlijn ligt de snelweg hoger om de spoorlijn te kunnen kruisen. Omdat een geluidwal met de benodigde hoogte hier veel ruimtebeslag zou vergen is in de stedenbouwkundige plannen de uitwerking van De Knoop in stedenbouwkundige verbijzonderd en neemt de bedrijfsbebouwing de geluidwerende functie hier over. De bedrijfsbebouwing aan de zijde van de snelweg A1 gaat hier over in de aansluitende geluidwal en is daarin gedeeltelijk geïntegreerd. Met deze uitwerking van zowel de bestaande bebouwing van IKEA als de te realiseren bebouwing voor Bauhaus wordt De Knoop als één ruimtelijk geheel vormgegeven en blijft vanaf de snelweg A1 herkenbaar als accent van het bedrijventerrein. De stedenbouwkundige opzet is om hierin te voorzien met een grootschalige en volumineuze invulling.

De te bebouwen locatie ligt tussen snelweg A1 met aansluitende geluidwal en de Valutaboulevard die de spoorlijn op deze locatie ongelijkvloers onderdoor kruist en dus hier gedeelte verdiept is gelegen. Het bedrijventerrein is via de rotonde ter plaatse vanaf de Valutaboulevard bereikbaar via de Lübeckweg. De ontsluiting van het complex van Bauhaus is geprojecteerd in de haakse bocht van de Lübeckweg en de bedrijfsvestiging van Bauhaus is via het omsloten parkeerterrein en verkeersgebied van het bedrijf bereikbaar. Aan de zijde van spoorlijn is langs de spoorlijn een belangrijke langzaamverkeersverbinding aanwezig, alsmede nog een ondergeschikte verbinding tussen de bedrijventerreinen aan weerszijden van de snelweg. Het carré-vormige hoofdvolume is naar buiten gericht in opzet gesloten en de ontsluiting vindt dus plaats vanaf de zijde van de Lübeckweg. Het project voorziet in een winkelgebouw, een drive-in en een drielaagse parkeergarage, in aanvulling op de parkeervoorzieningen op maaiveld. Hierbij is gestreefd naar een zorgvuldige, ingetogen inpassing in de omgeving met heldere volumes die reageren op die omgeving. De naar de buitenzijde gekeerde gevels zijn in een bij het ontwerp en materialisering uitvoering waar nodig verhoogd om invulling te geven aan de stedenbouwkundige uitgangspunten, waaronder de noodzakelijk geluidwering voor het wegverkeerslawaaï van de snelweg A1.

De ontwikkeling van het bouwplan is in de achterliggende jaren in afstemming met de gemeentelijke supervisor en op basis van de voor deze locatie geldende stedenbouwkundige uitgangspunten en het daarop gebaseerde beeldkwaliteitsplan ontwikkeld. Het bouwplan gaat vergezeld met een instemmend advies d.d. 15-05-2018 van de gemeentelijke supervisor. In de opzet is het bouwplan hierbij niet meer gewijzigd. Wel werd in genoemd advies nog gevraagd om een integrale uitwerking van de beoogde reclamevoorzieningen en de terreinopstallen. In het gebouwonwerp was wel al voorzien in een uitwerking voor de naamsaanduidingen op de naar de buitenzijde en dus naar het openbaar gebied gekeerde zijde, waarbij gebruik gemaakt wordt van de huisstijl van Bauhaus. Inmiddels werden ook de overige reclame-uitingen en terreinopstallen nader uitgewerkt, zoals vlaggenmasten, posterborden, bewegwijzeringsborden, (rijwiel)overkappingen e.d.; zie tekening DO-004-A d.d. 26-10-2020. Bij de entreegevel, grenzend aan het binnenterrein in een entreeportaal in de Bauhaus-stijl toegevoegd. In vervolg op het voorafgaande supervisie-advies d.d. 15-05-2018 is voor de nog toegevoegde voorzieningen een aanvullend supervisie-advies d.d. 04-12-2020 aan de aanvraag toegevoegd.

Geconstateerd wordt dat de uitingen enigszins afwijken van de standaard criteria voor reclame-uitingen uit de welstandsnota, zoals maximale hoogte van de uitingen aan de gevels (10% van de hoogte waarop geplaatst), maximaal aantal vlaggen en maximale oppervlakte van de vlaggen bij deze vlaggenmasten, e.d. De supervisor is van oordeel dat deze uitingen, die in het proces mede zijn ontwikkeld voor dit complex, denkbaar zijn en aansluiten bij de uitgangspunten voor bebouwing en bijbehorende (reclame-)voorzieningen voor De Knoop en daarbij een verregaande mate van samenhang hebben en waarvoor het bestaande complex van IKEA nu het referentiekader vormt. Dit ook ondanks de relatief forse afmetingen van de naamsaanduidingen op de gevels van de verschillende oriëntatiezijden. Deze uitingen vormen op deze wijze een integraal onderdeel van het gebouw en passen bij de schaal hiervan. Dit geldt ook voor de aantallen en afmetingen van voorzieningen van vlaggen(masten) e.d. die geplaatst zullen worden op en bij het binnenterrein binnen het omsluitende carré van bebouwing van het hoofdvolume. Om genoemde redenen is de supervisor van oordeel dat het voor deze specifieke situatie gerechtvaardigd is om op onderdelen af te wijken van de standaard criteria voor de reclame-uitingen volgens de welstandsnota.

Beoordeling

De Stadsbouwmeester is van oordeel dat de realisering van de bedrijfsbebouwing voor Bauhaus als voorgesteld denkbaar is. Hierbij is kennis genomen van de adviezen van de gemeentelijke supervisor; het basis advies d.d. 15-05-2018 en het daaraan toegevoegde aanvullende advies d.d. 04-12-2020 met betrekking tot reclame-uitingen en aanvullende opstellen. De Stadsbouwmeester conformeert zich aan deze adviezen en is van oordeel dat het bouwplan hiermee aanvaardbaar is, waarbij ook ingestemd wordt met benoemde afwijkingen ten opzichte van de standaardcriteria voor de reclame-uitingen. De schaal en omvang van het te bouwen complex, in combinatie met de bijzondere stedenbouwkundige setting als onderdeel van het plandeel De Accenten en nader aangeduid als 'De Knoop', zijn daartoe de aanleiding. De Stadsbouwmeester is van oordeel dat aanvrager met dit bouwplan zich moeite getroost heeft om dit gebouw op zorgvuldige wijze in te passen in de omgeving en waarmee een ruimtelijke afstemming in situering, massa en vorm zal plaatsvinden.

Op grond van de ingediende gegevens is de stadsbouwmeester van oordeel dat het plan, inclusief de diverse reclame-uitingen en extra opstellen, getoetst aan de gebiedscriteria van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2017 en de daarbij van toepassing zijnde nadere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan op basis van het Uitbreidingsplan bedrijventerrein Vathorst, alsmede de reclamecriteria van genoemde nota, daaraan voldoet met daarbij de vermelding dat de schaal en afmetingen van het complex de afwijkingen in aantal en afmetingen van de voorgestelde reclame-uitingen rechtvaardigen.

Conclusie

Aanvaardbaar.

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.

Het maken van handelsreclame

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan artikel 7.1 van de Verordening fysieke leefomgeving Amersfoort (floA). Hierin staat dat de gemeente een vergunning alleen kan weigeren als de reclame-uiting:

- a. niet voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- b. de verkeersveiligheid in gevaar brengt;
- c. ernstige hinder veroorzaakt voor gebruikers van nabijgelegen gebouwen.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota Amersfoort. Daarvoor hebben wij advies gevraagd aan de Stadsbouwmeester. Het advies van de Stadsbouwmeester is opgenomen onder het kopje 'welstandsnota' bij het onderdeel 'Het bouwen van een bouwwerk'.

Wij zien geen aanleiding om van dit advies af te wijken. Wij concluderen hieruit dat uw aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Ook heeft uw aanvraag geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid. Daarnaast verwachten wij geen overlast voor de gebruikers van nabijgelegen gebouwen.

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 beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet.
Heeft u of hebben anderen er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kunt u tegelijk met het indienen van een beroepschrift een voorlopige voorziening vragen.

Ook hierover vindt u alle informatie op de genoemde website van de Raad van State.

BIJLAGE: BIJBEHORENDE BESCHIEDEN/DIGITALE BESTANDEN

Datum	naam	Documenttype	Omschrijving
1-7-2020	15109_Amersfoort_Bauhaus_PvE_BMI_OAI_v_3.0.pdf.pdf	Rapport	PvE
1-7-2020	15109_Amersfoort_Bauhaus_UpD_Sprinkler_v_3.0.pdf.pdf	Rapport	ontwerp sprinklerinstallatie
1-7-2020	18-146_deel_A1_2020-06-26.pdf.pdf	Rapport	constructieberekening winkel/drive-in/kantoor
1-7-2020	18-146_deel_A2_2020-06-26.pdf.pdf	Rapport	constructieberekening parkeergarage
1-7-2020	18-146_DET-000_details-bgg-fund_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DET-100_details-V1_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DET-300_details-dakconstructie_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-001a_bgg-fund-A_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-001b_bgg-fund-B_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-001c_bgg-fund-C_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-001d_bgg-fund-D_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-001e_bgg-fund-E_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-001f_bgg-fund-F_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-002_bgg-fund-parkeergarage_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-101_1e-verdieping-kantoor_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-102_1e-verdieping-parkeergarage_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-201_2e-verdieping-parkeergarage_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-301a_dakconstructie-A_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-301b_dakconstructie-B_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-301c_dakconstructie-C_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-301d_dakconstructie-D_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-301e_dakconstructie-E_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie

BIJLAGE: BIJBEHORENDE BESCHIEDEN/DIGITALE BESTANDEN

1-7-2020	18-146_DO-301f_dakconstructie-F_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-302_dakconstructie-parkeergarage_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-303_afschotplan-sneeuwophoping_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-K101_kelder_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-ST01_vakwerken_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-ST02_gevels-drsn_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-ST03_gevels-drsn_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-ST04_gevels-drsn-parkeergarage_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-ST05_gevels-drsn_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-ST06_gevels-drsn_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-ST07_gevels-drsn_2020-06-26.pdf.pdf	Tekening	constructie
1-7-2020	18-146_DO-TKL_2020-06-26.pdf.pdf	Overig	tekeningenlijst mbt constructie
1-7-2020	200145-S_Bauhaus - Amersfoort - UPD_Beoordeling_versie_3.0 - 22-06-2020.pdf.pdf	Rapport	beoordeling ontwerp sprinklerinstallatie
1-7-2020	20120208_B_Funderingsadvies-Fugro.pdf.pdf	Rapport	geotechnisch onderzoek en fundering
1-7-2020	2020-06-26_DO-001_Situatie.pdf.pdf	Tekening	situatietekening
1-7-2020	A20-0153-1_Berekening_infultratie_HWA.pdf.pdf	Rapport	berekening hwa
1-7-2020	Afwerkstaat_Bauhaus_Vathorst_Amersfoort_200623.pdf.pdf	Documentatie	materiaal en kleurstaat
2-10-2020	Bouwbesluitrapport_aangepast_20201001_b.pdf.pdf	Berekeningen	Bouwbesluitberekeningen
1-7-2020	BPIR_Bauhaus_dd_10-06-2020.pdf.pdf	Tekening	bouwplaatsinrichting
1-7-2020	Brandveiligheidsrapportage_20200630_def.pdf.pdf	Rapport	brandveiligheid
26-10-2020	DO-000_B- Tekeningenlijst.pdf.pdf	Documentatie	Tekeningenlijst
2-10-2020	DO-002 - Terreinverharding.pdf.pdf	Tekening	Terreinverharding

BIJLAGE: BIJBEHORENDE BESCHEIDEN/DIGITALE BESTANDEN

2-10-2020	DO-003 - Groenvoorziening.pdf.pdf	Tekening	groeninrichting
26-10-2020	DO-004 A- Inrichting en opstallen.pdf.pdf	Tekening	inrichting en opstallen
2-10-2020	DO-005 - In- en uitritten.pdf.pdf	Tekening	in- en uitritten
26-10-2020	DO-100 B- Terreintekening - Begane grond.pdf.pdf	Tekening	situatietekening/terreininrichting
2-10-2020	DO-101 - Plattegronden - Winkel.pdf.pdf	Tekening	plattegrond winkel
2-10-2020	DO-102 - Plattegronden - Parkeergarage.pdf.pdf	Tekening	plattegrond parkeergarage
26-10-2020	DO-103 B- Plattegrond - Drive-In.pdf.pdf	Tekening	plattegrond drive in
2-10-2020	DO-130 - Dakoverzicht.pdf.pdf	Tekening	plattegrond dak
2-10-2020	DO-200 - Gevels - Totaal.pdf.pdf	Tekening	gevels totaal pand
2-10-2020	DO-201 - Gevels - Winkel.pdf.pdf	Tekening	gevels winkel
2-10-2020	DO-202 - Gevels - Parkeergarage.pdf.pdf	Tekening	gevels parkeergarage
26-10-2020	DO-203 B- Gevels - Drive-In.pdf.pdf	Tekening	gevels drive in
26-10-2020	DO-300 B- Doorsneden.pdf.pdf	Tekening	doorsneden totaal pand
26-10-2020	DO-301 B- Doorsneden - Winkel.pdf.pdf	Tekening	doorsneden winkel
26-10-2020	DO-302 B- Doorsneden - Parkeergarage.pdf.pdf	Tekening	doorsneden parkeergarage
26-10-2020	DO-303 B- Doorsneden - Drive-In.pdf.pdf	Tekening	doorsneden drive in
26-10-2020	DO-500 - Principe_details.pdf.pdf	Tekening	Details
2-10-2020	DO-800 - Bouwbesluitgegevens.pdf.pdf	Tekening	o.a. indeling gebruiksfuncties
1-7-2020	EP rapport MK - Totaal Bauhaus - Andree - 0.1 versie 2019 .pdf.pdf	Rapport	EPC berekening
1-7-2020	formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012.pdf.pdf	Rapport	veilig onderhoud
1-7-2020	Hoogland_C_1958.pdf.pdf	Tekening	kadastrale kaart
2-10-2020	HWA berekening aanvulling dd. 01-10-20.pdf.pdf	Berekeningen	hemelwaterafvoer tekeningen en berekeningen
1-7-2020	Memo externe veiligheid 200204.pdf.pdf	Rapport	externe veiligheid

BIJLAGE: BIJBEHORENDE BESCHIEDEN/DIGITALE BESTANDEN

1-7-2020	publiceerbareaanvraag.pdf.pdf	Formulier	aanvraagformulier
1-7-2020	Toelichting_In-en-uitritten.pdf.pdf	Tekening	overzichtstekening inritten (5)
2-10-2020	Toevoeging_activiteit_reclame_op_aanvraag_d.d.25-09-2020.pdf.pdf	Formulier	aanvullend aanvraagformulier activiteit reclame
2-10-2020	Ventilatie_aanvul._informatie_dd.01-10-20.pdf.pdf	Documentatie	ventilatie installaties informatie
1-7-2020	Visiedocument_brandveiligheid_20200406.pdf.pdf	Rapport	vooroverleg brandveiligheid
2-10-2020	Warmtepomp_aanvul._informatie_dd.01-10-20.pdf.pdf	Documentatie	info warmtepomp (geen grondwarmtepomp)