

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : 15 oktober 2021

Nummer : OVU-1022339

Project : Het slopen van een bestaand gebouw en het bouwen van 6 woningen en 1 studio

Plaatselijk bekend : Dirk Loogenstraat 14

Kadastraal bekend : Gemeente Amersfoort, Sectie G, Nummer 00818

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo jo. artikel 2.10 Wabo)
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (afwijken bestemmingplan) (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo jo. artikel 2.12 Wabo)
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden (aanleggen) (artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo jo. artikel 2.11 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. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het slopen van een bestaand gebouw en het bouwen van 6 woningen en 1 studio.

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:
 - volledige en definitieve gewichts- en stabiliteitsberekening met uitwerking draagkracht fundering.
 - t.b.v. de grondverbetering een ontgravingsplan opstellen en indienen. Hierbij rekening te houden met aanwezigheid van de bestaande bebouwing en maatregelen ter voorkoming van verzakking.
 - constructieve overzichtstekeningen, plattegronden en doorsneden, met de bijhorende principe details. De tekeningen moeten op schaal zijn getekend, voorzien van maatvoering en de constructieve samenhang duidelijk weergeven.
3. Minimaal drie weken voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau worden ingediend:

- berekeningen en uitwerkingen van alle constructieve elementen, waarvan met name de onderdelen staalconstructie en de bijbehorende staalverbindingen op detailleringniveau.
 - wapeningsberekeningen en -tekeningen van de in het werk gestorte of prefab onderdelen, waaronder o.a. de fundatie.
 - berekeningen en tekeningen van systeemvloeren t.p.v. de begane grond, verdiepingen en het dak.
 - berekeningen en uitwerkingen van alle belangrijke verbindingen, o.a. in relatie tot stabiliteit.
4. Met de werkzaamheden uit voorschrift 2 en 3 mag u pas starten, nadat deze door ons zijn goedgekeurd;
 5. Uiterlijk 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een (bouw- en sloop) veiligheidsplan conform het Bouwbesluit te worden aangeleverd. Hierin moet aandacht zijn besteed aan: BLVC: Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie.
 6. Voor het realiseren van de inritten ten behoeve van de parkeerplaatsen, dient een melding gedaan te worden via het Meldingsformulier inrit. Dit kan via deze snelkoppeling: <https://www.amersfoort.nl/vergunningen/to/inrit-of-uitrit.htm>

Aandachtspunten

Wij wijzen u op de volgende aandachtspunten:

1. Vijf dagen voordat u met uw werkzaamheden begint, moet u dit aan ons laten weten. Dit doet u door bijgevoegd formulier ingevuld aan ons terug te sturen. Een bouwinspecteur van de gemeente komt mogelijk langs om te kijken of uw (bouw)werk voldoet aan de eisen van de omgevingsvergunning.
2. De omgevingsvergunning en bijbehorende documenten moeten altijd op de projectlocatie aanwezig zijn en deze moet u (op papier of digitaal) aan een toezichthouder kunnen laten zien, wanneer deze daarom vraagt.
3. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moet u zich houden aan het Bouwbesluit en de bouwverordening.
4. U mag niet afwijken 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/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 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. Via de landelijke website <https://www.checklistgroenbouwen.nl> kunt u een checklist invullen waarna u een advies op maat krijgt hoe u bij de uitvoering van uw vergunning rekening kunt houden met de in wild levende vogels en andere dieren.
7. Overeenkomstig het advies van de stadsbouwmeester, wordt aandacht gevraagd voor het aanbrengen van delen groen (in plaats van verharding) als materiaalkeuze voor de parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast geeft de stadsbouwmeester de aanbeveling mee om meer (of grotere) te openen delen aan te brengen in de kozijnen in de voorgevel op de eerste verdieping. Hierdoor wordt de relatie met de straat versterkt. Een mogelijke denkrichting hierbij is het laten vervallen van de horizontale tussendorpel en het draaiende deel uit te voeren als frans balkon.
8. Het realiseren van een inrit is in Amersfoort niet omgevingsvergunningplichtig, vandaar dat de

aangevraagde inritten niet vergund zijn. Via een melding kan de inrit gerealiseerd worden.

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 heeft een ontwerpbesluit vanaf 30 juni 2021 gedurende zes weken (t/m 11 augustus 2021) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Tijdens deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is na te lezen in de Zienswijzennota Dirk Loogenstraat 14, onderdeel van dit besluit. De zienswijzen leiden niet tot het aanpassen van de omgevingsvergunning. Ambtshalve worden evenmin aanpassingen voorgesteld in de omgevingsvergunning.

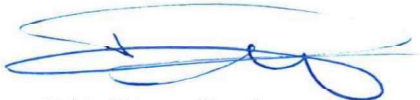
Inwerkingtreding

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.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,



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

VERZONDEN 19 OKT. 2021

BIJLAGE I: MOTIVERING BESLUIT

Het vergunde project bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo jo. artikel 2.10 Wabo)
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (afwijken bestemmingplan) (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo jo. artikel 2.12 Wabo)
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden (aanleggen) (artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo jo. artikel 2.11 Wabo)

Het project is vergund voor Dirk Loogenstraat 14 in de wijk Kruiskamp/ Koppel.

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 'Amersfoort-Oost'. 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 'Bedrijf-2'.

Wij hebben daarom uw aanvraag behandeld als een aanvraag voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. 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.

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:

Toelichting

De aanvraag betreft het bouwen van 7 woningen op het perceel Dirk Loogenstraat 14. Op dit perceel is een voormalig autobedrijf gevestigd waar auto's worden gestald en verkocht. Aan weerskanten van de Dirk Loogenstraat zijn een aantal kleinere bedrijven gevestigd. De straat ligt middenin een woonwijk en nabij speeltuin Kruiskamp. Ten oosten van het plangebied zijn woonhuizen gesitueerd. Het plangebied is hier afgescheiden door een gemetselde erfafscheiding op het oostelijk deel van de erfgrans. Langs deze erfafscheiding loopt een voetpad langs de tuinen van de aangrenzende woningen. Aan de noordkant grenst het plangebied aan de bebouwing ten behoeve van speeltuin Kruiskamp. Ten westen van het plangebied is een bedrijfsgebouw gelegen, bestaande uit twee bouwlagen. Vanwege de slechte staat van het huidige bedrijfsgebouw zal dit volledig worden gesloopt.

De verwachting is dat ook het gebouw links van het plangebied op termijn gesloopt zal gaan worden ten behoeve van woningbouw. Het plan is eerder behandeld als principeplan (CVO: 1018537) en op 19-02-2019 door de stadsbouwmeester als aanvaardbaar beoordeeld. Het bouwplan is overeenkomstig het principeplan verder uitgewerkt. De aansluiting ter plaatse van de uitkragende eerste verdieping aan de voorkant en de dakrand van het naastgelegen pand is nader gedetailleerd. Hierbij wordt het overstek van de dakrand van het naastgelegen pand (in overleg met de burens) ingekort om zodoende een passende aansluiting op de nieuwbouw te kunnen realiseren. Aan de achterkant van het gebouw is het smalle balkon op de tweede verdieping komen te vervallen. De erfafscheidingen ter plaatse van de dakterrassen en de (collectieve) achtertuin zijn mee ontworpen waarbij een zitbank is geïntegreerd.

De materiaalkeuze van de gevels is nog wat verder uitgewerkt. De gevels op de begane grond en de tweede verdieping worden uitgevoerd in gekleurd beton met een blauwgrijze kleur. De binnenzijden van de patio's worden uitgevoerd in gekleurd beton met een blauwgrijze kleur met 'Wybertjes' structuur. De gevels op de eerste verdieping worden uitgevoerd in cement grijs stucwerk (bezemstructuur). De kozijnen en puiken worden uitgevoerd in aluminium en gevelvullingen en erfafscheidingen in plathout met een verticale structuur. In de voorgevel worden als zonwering op de eerste- en tweede verdieping screens aangebracht. In de rechterzijgevel wordt ter plaatse van de eerste verdieping een gevelvlak voorzien van groene begroeiing.

Beoordeling

De stadsbouwmeester is van oordeel dat het bouwen van 7 woningen denkbaar is. Het bouwplan is overeenkomstig het principeplan, zoals door de stadsbouwmeester d.d. 19-02-2019 als aanvaardbaar beoordeeld, verder uitgewerkt. De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwinitiatief. De bebouwing is georiënteerd op de weg en tast het doorgaande straatprofiel niet aan. De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm waarbij de opbouw van de gevels is afgestemd op de verhouding open/gesloten en massief/vulling van de gevelopbouw van de bestaande woningen in de omgeving.

De stadsbouwmeester vraagt aandacht voor het aanbrengen van delen groen (in plaats van verharding) als materiaalkeuze voor de parkeerplaatsen op eigen terrein, afgestemd op de (parkeer)behoefte van de bewoners. Met name richting de bocht in de straat. Daarnaast geeft de stadsbouwmeester de aanbeveling mee om meer (of grotere) te openen delen aan te brengen in de kozijnen in de voorgevel op de eerste verdieping. Hierdoor wordt de relatie met de straat versterkt. Een mogelijke denkrichting hierbij is het laten vervallen van de horizontale tussendorpel en het draaiende deel uit te voeren als frans balkon.

Op grond van de ingediende gegevens is de stadsbouwmeester van oordeel dat het plan, getoetst aan de gebiedscriteria (par. 4.5 Tuinstedelijke bebouwing) van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2017, daaraan voldoet, mits aandacht voor het aanbrengen van delen groen (in plaats van verharding) als materiaalkeuze voor de parkeerplaatsen op eigen terrein.

Conclusie

Aanvaardbaar, mits aandacht voor het aanbrengen van delen groen (in plaats van verharding) als materiaalkeuze voor de parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast geeft de stadsbouwmeester de aanbeveling mee om meer (of grotere) te openen delen aan te brengen in de kozijnen in de voorgevel op de eerste verdieping. Hierdoor wordt de relatie met de straat versterkt. Een mogelijke denkrichting hierbij is het laten vervallen van de horizontale tussendorpel en het draaiende deel uit te voeren als frans balkon.

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.

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 Dirk Loogenstraat 14 is het bestemmingsplan 'Amersfoort-Oost' van toepassing. De bestemming van het perceel is 'Bedrijf-2'. Hier zijn op grond van artikel 4 van de planregels bedrijven in milieucategorie 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten en internetwinkels toegestaan. De bebouwing mag bestaan uit 1 bouwlaag. Voorliggend bouwplan betreft het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing en het bouwen van 6 eengezinswoningen en 1 studio. Binnen de bestemming 'Bedrijf-2' is de woonfunctie niet toegestaan.

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 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
14-8-2019	publiceerbareaanvraag.pdf.pdf	Formulier	aanvraagformulier
14-8-2019	S-7391_SCI-01_Constructieberekening.pdf.pdf	Rapport	constructieberekening
14-8-2019	Quick scan Dirk Loogenstraat.pdf.pdf	Rapport	Ecologisch onderzoek (verslag quickscan)
14-8-2019	Onderzoek vleermuizen Dirk Loogenstraat.pdf.pdf	Rapport	Ecologisch onderzoek (vleermuis onderzoek)
14-8-2019	21900146R01b 190712.pdf.pdf	Rapport	milieuzonering
14-8-2019	verkennd bodemonderzoek PJMILIEU 1730101A definitief rapport.pdf.pdf	Rapport	Verkennd bodemonderzoek
15-8-2019	20190815 Bouwbesluitboek Dirk Loogenstraat.pdf.pdf	Rapport	Bouwbesluitboek (15082019)
15-10-2019	Afstemming met belanghebbenden.pdf.pdf	Documentatie	Afstemming met belanghebbende
15-10-2019	Reactienota inloopbijeenkomst.pdf.pdf	Documentatie	Reactienota inloopbijeenkomst
15-10-2019	190506 DiL Schaduwstudie.pdf.pdf	Tekening	Schaduwstudie
25-10-2019	S-7391_SCI-01_Constructieberekening [B].pdf	Berekeningen	aanvulling statische berekening
21-2-2020	20200221 Stikstofdepositie Dirk Loogenstraat 14.pdf.pdf	Rapport	Stikstofdepositie rapport
10-4-2020	21900146R01c 200326.pdf.pdf	Rapport	Quickscan Dirk Loogenstraat
26-3-2021	20210317 akoestisch onderzoek krantendepot.pdf.pdf	Rapport	Akoestisch onderzoek
21-7-2021	210728C DiL AOV.pdf.pdf	Tekening	bouwtekeningen
28-9-2021	Dirk Loogenstraat 14 vastgesteld	Rapport	Ruimtelijke Onderbouwing
28-9-2021	Zienswijzennota Omgevingsvergunning Dirk Loogenstraat 14	Rapport	Nota met reactie op zienswijzen
12-10-2021	Verklaring van geen bedenkingen Dirk Loogenstraat 14	brief	Verklaring van geen bedenkingen

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 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.