

Raadsvoorstel



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Janssen
Aan Gemeenteraad

B&W- 28 september 2021
vergadering
De Ronde -

Agenda Het Besluit 12 oktober 2021
Vastgesteld besluit 12 oktober 2021

Titel

Verklaring van geen bedenkingen Dirk Loogenstraat 14

Beslispunten

De raad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de zienswijzennota 'Omgevingsvergunning Dirk Loogenstraat 14' vast te stellen;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 7 woningen op het perceel Dirk Loogenstraat 14;
3. Voor dit project geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Op 14 augustus 2019 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het slopen van het bestaande bedrijfsgebouw en het bouwen van zes patiowoningen van 133 m² en één kleinere studiowoning van 68 m² aan de Dirk Loogenstraat 14. Uw raad is via [collegebericht 2021-107](#) op de hoogte gebracht van deze aanvraag.

Het realiseren van deze woningen is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Amersfoort-Oost'. De functie wonen past niet binnen de ter plaatse geldende bestemming 'Bedrijf-2', de nieuwe bebouwing is hoger dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan en de nieuwe woningen worden deels buiten het bouwvlak gerealiseerd.

Daarom moet een uitgebreide planologische procedure worden doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan, in dit geval een projectbesluit (artikel 2.12 lid onder a onder 3° van de Wabo). Ten behoeve van deze procedure is bijgaande ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waaruit blijkt dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Op [22 juni 2021](#) heeft uw raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven over dit project. Vervolgens heeft het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 3 zienswijzen over het project naar voren gebracht. De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanbrengen van aanpassingen.

Beoogd effect

Met de verklaring van geen bedenkingen geeft uw raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het plan. Nadat het plan de hele procedure heeft doorlopen kunnen de 7 woningen worden gebouwd.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen

De zienswijzen zijn allen ingediend door direct omwonenden, waar dit project het meest invloed op heeft. De invloed van de nieuwe woningen op de bestaande woningen is onderzocht (schaduw) en er is in het ontwerp zo veel mogelijk rekening gehouden met de

omgeving (privacy schermen en een lagere woning aan de perceelsgrens). Daarmee heeft de initiatiefnemer zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de indieners van de zienswijzen en kan bij het afwegen van de belangen de bouw van 7 nieuwe woningen zwaarder wegen dan het belang van de direct omwonenden.

2.1 Het realiseren van woningen levert een positieve bijdrage aan de woningbouwopgave
Deze ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de woningbouwopgave en is een kwaliteitsimpuls voor het gebied.

2.2 Het afgeven van de verklaring is een stap richting vergunningverlening.
Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is voor een Wabo projectbesluit een voorafgaande verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.

2.3 Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.
Om aan te tonen dat er sprake is van een haalbaar plan, is bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing komen de ruimtelijk relevante onderwerpen aan de orde. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn om dit project uit te voeren.

3.1 Geen exploitatieplan
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De door de gemeente gemaakte en te maken plan- en apparaatskosten evenals de mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) worden door de initiatiefnemer aan de gemeente vergoed. Het plan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Duurzaamheid

In het bouwplan worden de relevante duurzaamheidseisen ten aanzien van energie- en milieuprestatie nageleefd.

Financiën

Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten (artikel 6.24, lid 1 van de Wro). Met deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten in verband met het project verzekerd. Daarmee bestaat er voor de gemeente ook geen verplichting om op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wro een exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Risicoparaagraaf

Tegen de omgevingsvergunning kan beroep worden ingesteld. Dit levert mogelijk vertraging op in de uitvoering van het project.

Communicatieboodschap

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 7 woningen aan de Dirk Loogenstraat 14. Omdat het bouwplan niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan, is een planologische procedure nodig in de vorm van een Wabo-projectbesluit. Met de verklaring van geen bedenkingen geeft de raad aan geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan en kan de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

Op 11 april 2019 heeft SchipperBosch een informatieavond over het nu voorliggende planvoorstel georganiseerd. Daaruit blijkt dat omwonenden overwegend positief tegenover de plannen staan. Het enige aandachtspunt dat naar voren kwam was het thema privacy op de direct aangrenzende percelen. Hiermee is in het ontwerp rekening gehouden door

de dakterrassen te voorzien van privacy schermen en geen dakterras te realiseren op de laatste woning in de rij. Met betrekking tot schaduwwerking is een bezonningsstudie gemaakt. Hieruit blijkt dat er geen negatieve effecten zijn op de bezonning van de aangrenzende percelen. Een verslag van de bijeenkomst is bijgevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing.

Tegen het ontwerpbesluit konden zienswijzen naar voren worden gebracht. Hier is door 3 omwonenden gebruik van gemaakt (zie bijgevoegde zienwijzennota).

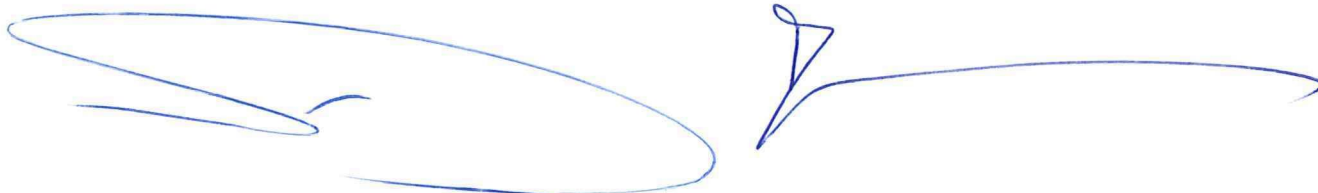
Vervolgstappen

Na de besluitvorming door uw raad wordt een besluit genomen over het verlenen van de omgevingsvergunning. Dat besluit (met ruimtelijke onderbouwing) ligt samen met de verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. In deze periode kan beroep worden ingediend over het plan.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester



Bijlage(n): Zienswijzennota

**RAADSBESLUIT**

Zaaknummer 1542763

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 september 2021,
afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de zienswijzennota 'Omgevingsvergunning Dirk Loogenstraat 14' vast te stellen;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van 7 woningen op het perceel Dirk Loogenstraat 14;
3. Voor dit project geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 12 oktober 2021

de griffier



de voorzitter





Zienswijzennota

Omgevingsvergunning Dirk Loogenstraat 14

Zienswijzennota

Omgevingsvergunning
Dirk Loogenstraat 14

INHOUD

1.	INLEIDING	4
1.1.	<i>Status zienswijzennota</i>	4
1.2.	<i>Procedure omgevingsvergunning</i>	4
2.	DE ZIENSWIJZEN	5
2.1	<i>Zienswijze 1</i>	5
2.2	<i>Zienswijze 2</i>	5
2.3	<i>Zienswijze 3</i>	6
3.	CONCLUSIE	8
3.1	<i>Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen</i>	8
3.2	<i>Ambtshalve aanpassingen</i>	8

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

De zienswijzennota behoort bij het besluit over de omgevingsvergunning 'Dirk Loogenstraat 14'.

1.2. Procedure omgevingsvergunning

Zienswijzenronde

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Dirk Loogenstraat 14' heeft, met bijbehorende documenten, na publicatie in de Stad Amersfoort en de Staatscourant met ingang van 1 juli tot en met 11 augustus 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 3 zienswijzen ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders neemt een besluit over de omgevingsvergunning en weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Vervolgens neemt de raad een besluit over de zienswijzennota en de verklaring van geen bedenkingen over dit project.

Beroep

Het besluit van burgemeester en wethouders om de omgevingsvergunning met afwijking te verlenen, wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen bij de rechtbank Midden Nederland. Deze mogelijkheid staat open belanghebbenden.

Het besluit treedt in werking op de eerste dag na de beroepstermijn, tenzij bij de rechtbank een verzoek is ingediend om een voorlopige voorziening te treffen.

2. De zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 8 augustus 2021) en van naam, adres en digitale ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

1. De hoogte van 9,96 meter van het gebouw is te hoog ten opzichte van de omliggende panden.
2. In verband met privacy staat het gebouw te dichtbij op de achtertuinen van de woningen aan de Pullstraat. Zou de studio helemaal laten vervallen.
3. In verband met privacy, het raam aan de Noordoost gevel (studio) laten vervallen.

Reactie gemeente

1. De zes patiowoningen bestaan inderdaad uit drie bouwlagen, met een totale hoogte van 9,96 meter. Aan de achterzijde zijn vooral slaapkamers gesitueerd, wat de privacy richting de achterburen ten goede komt. Woonkamer en dakterras zijn naar het zuiden georiënteerd, en bieden met deze situering geen zicht op de percelen van de achter gelegen woningen. De studiowoning, die het dichtst naar de achterliggende woningen zal zijn gesitueerd, heeft echter slechts twee bouwlagen en wordt circa 6,8 meter hoog. Zo ontstaat er een geleidelijke overgang in hoogte naar het achterpad, de bergingen en de achtertuinen van de woningen aan de Pullstraat. Uit de aanvraag blijkt dus dat rekening is gehouden met het hoogteverschil met de omliggende bebouwing.
2. Zoals gezegd onder 1 is in de plattegronden van de nieuwe woningen al zo veel mogelijk rekening gehouden met privacy van achterliggende woningen. Want waar bewoners van de bestaande woningen inkijk willen beperken, zal dat ook gelden voor de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen. Er is dus een gedeeld belang, waar het nu voorliggende ontwerp zo veel mogelijk recht aan doet. Verder blijkt uit de toelichting bij de aanvraag dat de dakterrassen, behorende bij de patiowoningen, zullen worden voorzien van privacy-schermen. Hierdoor wordt eventuele inkijk vanaf het dakterras naar de aangrenzende woonpercelen voorkomen. De studiowoning heeft geen dakterras. Overigens is er vanuit jurisprudentie bepaald dat er, zeker in stedelijk gebied, geen recht is op een ongewijzigd uitzicht of op een onveranderde woonomgeving. Daarbij moet ons college beslissen op de aanvraag zoals die is ingediend. De studiowoning maakt deel uit van de aanvraag. Ons college moet beoordelen of het bouwplan zoals dat is aangevraagd in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Uit de bij de stukken gevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het geval.
3. Voor het raam in de noordoost gevel geldt dat de privacy van omwonenden alleen een rol kan spelen indien sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Dat zou het geval zijn als het raam op minder dan 2 meter van de erfgrans zou worden gerealiseerd. Dat is hier niet het geval.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

2.2 Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 4 augustus 2021) en van naam, adres en digitale ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

1. Appellant is het niet eens met het ontwerp omdat het niet past in de wijk en hoger is dan de omstaande gebouwen.
2. Het project komt te dicht bij de huizen van de Pullstraat, hierdoor hebben we minder lichtinval waardoor onze huizen donkerder worden en ons uitzicht verdwijnt.

Reactie gemeente

1. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bouwplan juist wel goed past in de wijk.
Op pagina 10 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de bebouwing is georiënteerd op de weg en het doorgaande straatprofiel niet aantast. Het vormt een verlevendiging van de straat. 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 zes patiowoningen bestaan uit drie bouwlagen, met een totale hoogte van 9,96 meter. Aan de achterzijde zijn vooral slaapkamers gesitueerd, wat de privacy richting de achterburen ten goede komt. Woonkamer en dakterras zijn naar het zuiden georiënteerd, en bieden met deze situering geen zicht op de percelen van de achter gelegen woningen.
De studiowoning, die het dichtst naar de achterliggende woningen zal zijn gesitueerd, heeft echter slechts twee bouwlagen en wordt circa 6,8 meter hoog. Zo ontstaat er een geleidelijke overgang in hoogte naar het achterpad, de bergingen en de achtertuinten van de woningen aan de Pullstraat. Uit de aanvraag blijkt dus dat rekening is gehouden met het hoogteverschil met de omliggende bebouwing.
2. Vanuit jurisprudentie is bepaald dat er, zeker in stedelijk gebied, geen recht is op een ongewijzigd uitzicht of op een onveranderde woonomgeving. Er is in het kader van een goede belangenafweging en naar aanleiding van opmerkingen hierover in het voortraject, een studie naar de schaduwwerking uitgevoerd. Naar deze studie wordt ook verwezen in de opgestelde ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbesluit (zie bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing). Hieruit volgt dat in het najaar in de middag (onderzocht moment 21 september 13:40 en 15:00 uur) iets meer schaduw in de achtertuinten van de woningen aan de Pullstraat 23-29 ontstaat. Uit dit geringe verschil kan niet worden afgeleid dat het in de betreffende woningen ook binnen donkerder wordt. Dit is ook niet aannemelijk, waardoor het bouwplan op dit punt voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

2.3 Zienswijze 3

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 11 augustus 2021) en van naam, adres en digitale ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

1. Appellant vreest voor een toename van schaduw.
2. De nieuwbouw zou volgens appellant volledig het vrije zicht vanuit de woonkamer ontnemen. Waar ze nu op de lucht uitkijkt ziet ze straks enkel nog muur.
3. Appellant bezit dit huis pas sinds 2020 dus heeft niet kunnen deelnemen aan de inloopbijeenkomst van 11 april 2019. Anders zou ze destijds forser bezwaar hebben gemaakt.
4. Kan er niet minder hoog of op z'n minst minder dichtbij worden gebouwd?

Reactie gemeente

1. Er is in het kader van een goede belangenafweging en naar aanleiding van opmerkingen hierover in het voortraject, een studie naar de schaduwwerking uitgevoerd. Naar deze studie wordt ook verwezen in de opgestelde ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbesluit (zie bijlage 2 bij de

ruimtelijke onderbouwing). Hieruit volgt dat in het najaar in de middag (onderzocht moment 21 september 13:40 en 15:00 uur) iets meer schaduw in de achtertuinen van de woningen aan de Pullstraat 23-29 ontstaat. Uit dit geringe verschil kan niet worden afgeleid dat het in de betreffende woningen ook binnen donkerder wordt. Dit is ook niet aannemelijk, waardoor het bouwplan op dit punt voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

2. Vanuit jurisprudentie is bepaald dat er, zeker in stedelijk gebied, geen recht is op een ongewijzigd uitzicht of op een onveranderde woonomgeving. Dit neemt niet weg dat alle belangen bij het nemen van het besluit over de omgevingsvergunning moeten worden meegewogen, dus ook het belang bij het behoud van uitzicht van omwonenden. Ons college (en de raad bij het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen) mogen echter een zwaarder gewicht toekennen aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van dit bouwplan waardoor in een woningbehoefte wordt voorzien.
3. Conform artikel 3.8 van de Wabo, hebben wij de ingediende omgevingsvergunningaanvraag in Stadsberichten van 28 augustus 2019 en in het Gemeenteblad (nr. 213746) van 4 september 2019 gepubliceerd. Appellant had zich voordat zij haar woning kocht (al dan niet via haar makelaar), op de hoogte kunnen stellen van deze lopende vergunningprocedure en navraag kunnen doen naar het bouwplan. Vervolgens had zij dat kunnen laten meewegen in haar beslissing om de woning aan te schaffen.
4. Ons college moet beslissen op de aanvraag zoals die is ingediend. In de aanvraag zijn deze hoogte en deze afstand opgenomen. Ons college moet beoordelen of het bouwplan zoals dat is aangevraagd in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Uit de bij de stukken gevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het geval.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

3. Conclusie

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

De zienswijzen leiden niet tot het aanpassen van de omgevingsvergunning.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve worden geen aanpassingen voorgesteld in de omgevingsvergunning.

Vastgesteld bij besluit

d.d. xxx 2021, nr. xxx

A large red circle is positioned on the right side of the page, partially cut off by the edge. It overlaps the white background and the green footer area.

Gemeente Amersfoort
Afdeling Stad en Ontwikkeling

Postadres
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort

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.

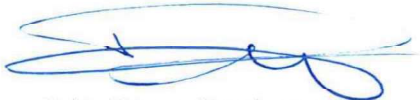
Inwerkingtreding

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.