

OMGEVINGSVERGUNNING

UITGEBREID



Datum : 30-08-2022
Nummer : OVU-1034971
Project : Het bouwen van 43 woningen
Plaatselijk bekend : Bruispad
Kadastraal bekend : Gemeente Amersfoort, Sectie K, nummer 6617

Aanvrager
LATEI projectontwikkeling B.V.
t.a.v. De heer W van de Veen
Stadsring 139
3817 BA Amersfoort

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 25 maart 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 43 woningen. De aanvraag betreft de locatie Bruispad en is geregistreerd onder nummer 1034971.

De aangevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo juncto artikel 2.10 Wabo)
- Het afwijken van regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c / artikel 2.12 Wabo)

Motivering

De aanvraag en de daarbij behorende stukken zijn getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Uit de toetsing is gebleken dat de aanvraag hieraan voldoet dan wel dat daarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Onze overwegingen kunt u lezen in de bijlage 'Overwegingen' bij dit besluit.

Zienswijzen

Deze omgevingsvergunning is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarom is het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken hebben overeenkomstig artikel 3.11 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 16 juni 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluit

Gelet op het bovenstaande hebben Burgemeester en wethouders het voornemen de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 43 woningen.

Voorschriften

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De vergunde activiteiten worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende genoemde bescheiden;
2. Werkzaamheden zoals het bouwrijp maken van het terrein moeten buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juni) plaats vinden;
3. Minimaal drie weken voordat met het project wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op ontwerpniveau worden ingediend:

- a) de definitieve gewichts- en stabiliteitsberekening;
 - b) besteksmatige overzichtstekeningen met de bijbehorende principedetails.
4. Minimaal **drie weken** voordat met het betreffende onderdeel wordt begonnen, moeten de volgende constructiegegevens op uitvoeringsniveau worden ingediend:
- a) Palenplannen, paalberekeningen, fundatieadvies inclusief sonderingen;
 - c) Berekeningen, overzichten/legplannen en wapeningstekeningen van alle prefab en in het werk gestort beton;
 - d) Berekeningen en overzichten/ legplannen/werkplaatstekeningen van het staal;
 - e) Wanduitslagen van het kalkzandsteen;
 - f) berekeningen en uitwerkingen van alle verbindingsdetails met betrekking tot de samenhang en stabiliteit van de constructie;
 - g) (Detail)berekeningen en uitwerkingen van de overige constructies zoals noodoverlaten, vloerafscheidingen en dergelijke.
 - h) berekeningen en uitwerkingen van alle belangrijke verbindingen, o.a. in relatie tot stabiliteit.
5. Voor het monteren of storten van de funderingsconstructie moeten de volgende gegevens worden aangeleverd (indien van toepassing):
- a) inmeetgegevens van de geconstateerde paalafwijkingen en de eventueel benodigde aanpassingen van de fundering;
 - b) resultaten van het ultrasoon onderzoek van alle funderingspalen.
6. Voor uitvoering moet er een afspraak worden gemaakt met de stadsbouwmeester om de gekozen steen ter plaatse ("naast Schothorst") te kunnen beoordelen.

Aandachtspunten

Wij wijzen u verder nog 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. Bij het toezicht van het bouwwerk wordt geadviseerd om de VRU, eventueel voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, bij de uitvoering te betrekken. Hiervoor kan contact opgenomen worden met een 'toezichthouder nieuwbouw' van de afdeling Toezicht via het mailadres risicobeheersing@vru.nl.
- 3. De omgevingsvergunning en de hierbij behorende stukken/digitale bestanden dienen te allen tijden op de projectlocatie aanwezig te zijn en op verzoek van een toezichthouder ter inzage te worden gegeven;
- 4. Het werk wordt uitgevoerd met inachtneming van de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening, tenzij anders is bepaald;
- 5. Het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
- 6. 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>.

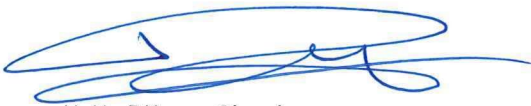
Inwerkingtreding

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/verzending aan de aanvrager).

Rechtsmiddelen

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende, die tegen de ontwerpbesluit al dan niet een zienswijze hebben ingediend en niet-belanghebbenden die wel een zienswijze hebben ingediend, binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen. U moet wel een zienswijze over het ontwerpbesluit hebben ingediend of goede redenen hebben waarom u dit niet heeft gedaan. Meer informatie hierover is opgenomen in bijlage 2 bij dit besluit.

namens burgemeester en wethouders van Amersfoort,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M.M. Rijnen-Gludemans'.

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

J VERZONDEN 30 AUG. 2022

Bijlage 1: Motivering besluit

Het vergunde project bestaat uit de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo juncto artikel 2.10 Wabo)
- Het afwijken van regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c / artikel 2.12 Wabo)

Het project is vergund voor het Bruispad in de wijk Schothorst.

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 'Schothorst-Zielhorst'

Op het perceel Bruispad 1 is het bestemmingsplan 'Schothorst-Zielhorst' van toepassing. De bestemming van het perceel is 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'Gezondheidszorg'. Hier zijn op grond van artikel 9 van de planregels voorzieningen in het kader van gezondheidszorg toegestaan. Voorliggend bouwplan betreft het bouwen van 43 woningen. Het complex heeft een hoogte van maximaal 17,68 meter. Omdat de bestemming geen woningen toelaat, is het bouwplan in strijd met het bepaalde in het bestemmingsplan. Daarom is een uitgebreide buitenplanse afwijking 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.

Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening Amersfoort 2014

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en aan de bouwverordening. Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de bouwverordening, mits nog wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Welstandsnota Gemeente Amersfoort 2017

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota 2107. Daarvoor hebben wij advies gevraagd aan de Stadsbouwmeester. Op 13-10-2020 heeft de Stadsbouwmeester als volgt geadviseerd:

Toelichting

De aanvraag betreft het bouwen van 43 woningen op de locatie gelegen aan het Bruispad, het Klaartje Donzepad en het Keggeplein. Aan de overzijde van het Bruispad wordt een nieuwe school ontwikkeld. Beide ontwikkelingen lopen gelijktijdig en in eerste instantie is getracht tot een integraal plan te komen. Uiteindelijk is dit traject gestrand.

De aanvraag voorziet in de bouw van 37 appartementen en 6 eengezinswoningen. Het appartementencomplex komt tegenover de nieuw te bouwen school te liggen. Haaks op het complex komen aan de uiteinden, in twee blokken (van drie woningen), de eengezinswoningen. De appartementen en woningen delen een half-verdiept parkeerterrein, waaraan ook de bergingen en (secundaire) toegangen tot de woningen gelegen zijn. De toegang tot het half-verdiepte parkeren is gelegen aan de zijde van het Keggeplein, in de ruimte tussen het appartementencomplex en het blokje rijwoningen. Van de appartementen bestaat een deel uit vrije sector koop (15) en een deel uit sociale huur (22). De huur- en koop appartementen zijn ieder ondergebracht in een eigen deel en hebben een eigen entree. Het ontwerp (volumes en hoogtes) is mede gevormd door buurtparticipatie. In aansluiting op de omliggende wijk bestaan de eengezinswoningen (boven maaiveld) uit twee bouwlagen met een kap. Het appartementencomplex bestaat (boven maaiveld) uit drie tot maximaal vijf bouwlagen en is plat afgedekt. De appartementen hebben buitenruimtes aan de buitenzijde van het blok, zodat de omgeving verlevendigd wordt. De eengezinswoningen hebben buitenruimtes aan de binnenzijde van het bouwblok, boven het parkeren. Eenheid binnen het bouwblok wordt onder andere gezocht in de toepassing van een soortgelijke structuur ter plaatse van de galerij, het trappenhuis en de gevelopeningen van de eengezinswoningen. De gevels worden uitgevoerd in grijs-wit gesinterd metselwerk in verschillende verbanden (wild-, halfsteens- en accent verband). Kozijsen, ramen en deuren worden zowel in hout als kunststof uitgevoerd, in

een beige-grijze kleur (RAL 7006). Het bouwplan is d.d. 23-02-2021 en 21-09-2021 als vooroverlegplan (PVO - 1029254) met de Stadsbouwmeester voor besproken.

Beoordeling

De Stadsbouwmeester is van oordeel dat het bouwen van 43 woningen denkbaar is. Het ontwerp zoals d.d. 23-02-2021 en 21-09-2021 werd voor besproken, is verder uitgewerkt tot een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Daarin zijn de eerdere benoemde aandachtspunten van de Stadsbouwmeester zo veel mogelijk verwerkt. Het bouwplan voldoet daarmee in voldoende mate aan de gebiedscriteria zoals beschreven in paragraaf 4.7 "Groeistad" uit de welstandsnota. Daaruit volgt (o.a.) dat handhaving van de stedenbouwkundige opzet en de vanzelfsprekende rust die uitgaat van het straatbeeld de opgave is. Daarbij is gelet op de situering en schakeling van bouwmassa's en de stedenbouwkundige opzet met een informele sfeer. De nieuwe invulling houdt rekening met de bestaande planmatig aangebrachte maat, schaal en hooglaag verhoudingen in het gebied. De bebouwing is georiënteerd op de weg en/of de belangrijkste openbare ruimte. De Stadsbouwmeester is benieuwd hoe de steen eruit ziet "naast Schothorst". Daar is veelal een grauwe steen toegepast. De gekozen steen is mooi en wat kwaliteit betreft een paar graden hoger. De steen zou eruit kunnen springen als nieuwe laag in Schothorst. Er moet vóór uitvoering een afspraak worden gemaakt met de Stadsbouwmeester om de steen ter plaatse te kunnen beoordelen. Op grond van de ingediende gegevens is de Stadsbouwmeester van oordeel dat het plan, getoetst aan de gebiedscriteria van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota 2017 (paragraaf 4.7 "Groeistad"), daaraan met een voorwaarde voldoet.

Conclusie

Aanvaardbaar, mits er vóór uitvoering een afspraak wordt gemaakt met de Stadsbouwmeester om de gekozen steen ter plaatse ("naast Schothorst") te kunnen beoordelen.

Wij zien geen aanleiding om van dit advies van de Stadsbouwmeester af te wijken en concluderen dan ook dat uw aanvraag met de genoemde voorwaarde voldoet een redelijke eisen van welstand.

BIJLAGE 2: Rechtsmiddelen

Beroep instellen

Wanneer u het niet eens bent met het voorgenomen besluit, dan kunt beroep instellen. Dit kunt u doen door binnen zes weken na het ter inzage leggen van dit besluit een beroepschrift in te dienen. 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 beroep instelt
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 (gronden)
- Uw handtekening

U richt uw beroepschrift aan:
Rechtbank Midden-Nederland
Afdeling bestuursrecht,
Postbus 16005
3500 DA UTRECHT

U kunt het beroepschrift ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Voor de behandeling van een beroepschrift moet u griffierecht betalen. De medewerkers van de rechtbank kunnen u hierover meer informatie geven. Zij zijn bereikbaar via het telefoonnummer (030) 223 35 00.

Voorlopige voorziening

De vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Heeft u er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Rechtbank Midden-Nederland. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd; treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Ook 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.

BIJLAGE: BIJBEHORENDE BESCHIEDEN/DIGITALE BESTANDEN:

Datum	Naam	Documenttype	Omschrijving
25-3-2022	210100_AN_v10_20210823.pdf.pdf	Rapport	aanmeldingsnotitie MER, plus bodemonderzoek
25-3-2022	210100_AO_v10_20220311.pdf.pdf	Rapport	akoustisch onderzoek schoolplein
25-3-2022	210100_RO_v10_20220323.pdf.pdf	Rapport	onderzoeken t.b.v. ruimtelijke onderbouwing
25-3-2022	210100_VM_v10_20210921.pdf.pdf	Rapport	nader onderzoek vleermuizen
25-3-2022	21051_MKS_220323.pdf.pdf	Overig	materiaal- en kleurenstaat
25-3-2022	21051_TO-001_220323.pdf.pdf	Tekening	situatietekening
3-5-2022	21051_TO-002_220503.pdf.pdf	Tekening	inrichtingsplan
3-5-2022	21051_TO-100_220503.pdf.pdf	Tekening	begane grond
3-5-2022	21051_TO-101_220503.pdf.pdf	Tekening	eerste verdieping
3-5-2022	21051_TO-102_220503.pdf.pdf	Tekening	tweede verdieping
3-5-2022	21051_TO-103_220503.pdf.pdf	Tekening	derde verdieping
3-5-2022	21051_TO-104_220503.pdf.pdf	Tekening	vierde verdieping
25-3-2022	21051_TO-105_220323.pdf.pdf	Tekening	dakaanzicht
3-5-2022	21051_TO-201_220503.pdf.pdf	Tekening	linker zijgevel en voorgevel
3-5-2022	21051_TO-202_220503.pdf.pdf	Tekening	rechter zijgevel en achtergevel
25-3-2022	21051_TO-301_220323.pdf.pdf	Tekening	doorsnede A en B
25-3-2022	21051_TO-302_220323.pdf.pdf	Tekening	doorsnede C en D
3-5-2022	21051_TO-400_220503.pdf.pdf	Tekening	principedetails
25-3-2022	21051_TO-801_220323.pdf.pdf	Tekening	rioleringstekening
25-3-2022	21051_TO-K01_220323.pdf.pdf	Tekening	plattegrond garage bergingen
25-3-2022	21118_B00_0_Uitgangspunten.pdf.pdf	Berekeningen	uitgangspunten constructie
25-3-2022	21118_D0001V_A_kelder.pdf.pdf	Tekening	parkeerkelder
25-3-2022	21118_D0010V_A_beggr_entree.pdf.pdf	Tekening	begane grond entree
25-3-2022	21118_D0011V_A_begane_grond.pdf.pdf	Tekening	begane grond
25-3-2022	21118_D0111V_A_1e_verdieping.pdf.pdf	Tekening	1e verdieping
25-3-2022	21118_D0211V_A_2e_verdieping.pdf.pdf	Tekening	2e verdieping
25-3-2022	21118_D0311V_A_3e_verdieping.pdf.pdf	Tekening	3e verdieping
25-3-2022	21118_D0411V_A_4e_verdieping.pdf.pdf	Tekening	4e verdieping
25-3-2022	21118_D0511V_A_dak.pdf.pdf	Tekening	dak

25-3-2022	21118_D7001V_A_doorsneden_1.pdf.pdf	Tekening	doorsneden deel 1
25-3-2022	21118_D7002V_A_doorsneden_2.pdf.pdf	Tekening	doorsneden deel 2
25-3-2022	21118_D7003V_A_doorsneden_3.pdf.pdf	Tekening	doorsneden deel 3
25-3-2022	21118_D7004V_A_doorsneden_4.pdf.pdf	Tekening	doorsneden deel 4
25-3-2022	21119_Bouwbesluittoets_App.pdf.pdf	Rapport	epc, mpc, beng, ventilatie
25-3-2022	21119_Bouwbesluittoets_GG-woningen.pdf.pdf	Rapport	bouwbesluit toets
25-3-2022	21119_Brandveiligheidconcept_App.pdf.pdf	Rapport	brandveiligheidsconcept
25-3-2022	21119_Memo_Rc_equiv_AOR.pdf.pdf	Rapport	memo Rc waarden
25-3-2022	papierenformulier.pdf.pdf	Formulier	aanvraagformulier
25-3-2022	publiceerbareaanvraag.pdf.pdf	Formulier	aanvraagformulier