



GEMEENTE
SOEST

OMGEVINGSVERGUNNING

WABO-2017-0383/1600815
V&H/P. Philelix/BvO

Burgemeester en wethouders van de gemeente Soest;

beschikkende op het verzoek van [REDACTED] om
omgevingsvergunning voor de volgende activiteit(en):
- bouwen

voor het project veranderen van een kantoorgebouw naar een gebouw met 24 appartementen op het perceel Beckeringhstraat 36 Soest, kadastraal bekend sectie/nr. K 0203, volgens de overgelegde tekeningen en beschrijving;

gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a, 2.10 lid 2 en 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

besluiten:

aan [REDACTED] voornoemd met inachtneming van de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Soest en volgens de in bijlage 1 opgenomen documenten en onder de in de bijlage 2 genoemde voorschriften omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit(en):

- bouwen
- handelen in strijd met het bestemmingsplan

voor het project veranderen van een kantoorgebouw naar een gebouw met 24 appartementen op het perceel Beckeringhstraat 36 Soest.

Overwegingen

De aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan Soestdijk. Het perceel is gelegen in dit bestemmingsplan en heeft daarin de enkelbestemming: Kantoor. Deze bestemming staat wonen niet toe. Daarom is er strijd met het bestemmingsplan.

Het is mogelijk om de appartementen te realiseren via een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo gelezen in samenhang met artikel 4 lid 9 Bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor). Wij hebben besloten via deze weg omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij hebben wij het volgende afgewogen:

Langdurige leegstand wordt opgeheven

Er wordt weliswaar kantoorruimte aan de totale kantoorruimte aanbod in Soest onttrokken. Daar staat tegenover dat dit pand al jaren leeg staat en kennelijk niet aan de vraag voldoet. Het is daarom een geschikte inbreidingslocatie.

De ontwikkeling past binnen de vastgestelde kaders van de Nota Parkeernormen

Bij het beoordelen van de parkeernorm bij wijzigingen van gebruik hoeven bestaande tekorten niet te worden opgelost. Dit plan zorgt er voor dat dit bestaande tekort wordt teruggebracht. Deze ontwikkeling is gunstiger voor de parkeerdruk in de omgeving, dan wanneer het in gebruik zou blijven als kantoor. In de vergunning is een voorwaarde worden opgenomen waarmee het huren van de eigen parkeervoorziening zal worden verplicht bij het huren van een appartement.

De ontwikkeling past binnen de stedenbouwkundige structuur van het gebied

Het kantoor ligt aan de voorzijde aan de doorgaande weg en wordt voor het overige omringd door blokken van aaneen gebouwde woningen. De transformatie naar woningen is dan ook een logische ontwikkeling. De afstand van het kantoorpand tot de naastgelegen woningen is niet kleiner dan gebruikelijk is in de nabije omgeving.

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Soest heeft op 28 juli 2017 een positief advies gegeven over het bouwplan. Wij kunnen ons vinden in dit advies en nemen het daarom over.

Er wordt voldaan aan de gestelde eis om af te wijken van de Nota Geluidbeleid

Voor deze locatie is op advies van de gemeente Soest onderzoek verricht naar de geluidsbelasting. De twee akoestisch rapporten tonen aan dat er voor het merendeel van de appartementen een hogere grenswaarde nodig is. Ook blijkt dat de gevelwering voldoet aan de door ons te stellen eisen in afwijking van Nota geluidbeleid en vooruitlopend op de Omgevingswet waarin het geluid voor transformatie locaties apart is geregeld. Zelfs voldoet het merendeel aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voor nieuwe woningen(1). De rest andere appartementen voldoet aan de minimale eisen van het Bouwbesluit 2012, het rechtens verkregen niveau. Ook voldoen ze aan de eis die wij zullen stellen aan de gevel bij afwijking van de Nota geluidbeleid indien er sprake is van transformatie van leegstaande panden naar woningen. Dit betekent dat het geluidaspect geen belemmering zal zijn voor dit plan. Het besluit hogere grenswaarden is inmiddels genomen en als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Het financiële risico is afgedekt door de overeenkomst planschade die, zoals te doen gebruikelijk bij afwijkingen van het bestemmingsplan, met aanvrager wordt gesloten voordat de vergunning kan worden verleend.

Procedure, inwerkingtreding en rechtsbescherming

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ingevolge artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen een termijn van zes weken na verzenddatum van deze vergunning een bezwaarschrift indienen. Deze omgevingsvergunning treedt op de dag na de verzenddatum in werking.

Op de bij deze vergunning gevoegde toelichting staat hoe u tegen dit besluit een bezwaarschrift kunt indienen.

Soest, 20 september 2017

verzonden: 20 september 2017

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SOEST,
namens dezen de Teamleider Vergunning & Handhaving,



Karen Starink

Bouwkosten	€	826.000,00
Totaal leges	€	21.543,75

Dit bedrag is een optelling van de leges voor de volgende activiteit(en):

Omschrijving		Tarief
Leges activiteit bouwen	€	21.543,75
Buitenplânse kleine afwijking	€	150,35
Verrekening vooroverleg	€	-150,35

(U ontvangt binnenkort een nota ter grootte van dit bedrag)

- Bijlage: 1 Documentenlijst
 2 Voorschriften
 3 Toelichting "INDIENEN VAN BEZWAAR "
 4 Besluit hogere grenswaarden (intern kenmerk 1871305, zaaknummer 1806840)

Afschrift: vergunningenBAG@soest.nl, d.degetrouwe@soest.nl (WOZ), CBS (via V&H/J.C.M. Wester)

Bijlage 1 behorend bij besluit WABO-2017-0383-1600815

Documentkenmerk omgevingsloket	Omschrijving/tekeningnummer	Datum document	Datum ingediend
3011701_1496420262921_papierenformulier	Aanvraagformulier omgevingsvergunning		2-6-2017
3011701_1496420025819_2017-05-03_advlesnota_vooroverleg	Documentatie van het vooroverleg	3-5-2017	2-6-2017
3011701_1496399855545_Vrijloopdranger	Productinformatie deurdranger		2-6-2017
3011701_1496399832769_DUCO_unit	Productinformatie wtw-systeem		2-6-2017
3011701_1496399806272_DUCO_roosters	Productinformatie geluiddempend ventilatierooster		2-6-2017
3011701_1496398172411_DUCO_Peutz	Gelijkwaardigheidsbepaling ventilatiesysteem	23-8-2017	2-6-2017
3011701_1496398133502_Doorvoeringen	Productinformatie doorvoeren		2-6-2017
3011701_1496398030483_WINDMIL P2016 491 02-01	Akoestisch onderzoek	12-12-2016	2-6-2017
3011701_1496397993870_BBenE_geluid_R16060_165-A	Akoestisch onderzoek	15-12-2016	2-6-2017
3011701_1496397887639_2017-06-02_getallen	Informatie gebruiksoppervlakte, verblijfsgebied en brutovloeroppervlakte		2-6-2017
3011701_1496397749138_2017-03-13_Soest_BS36_OGV_Bestaand_v001	Tekening met aanzichten plattegronden en doorsneden (bestaand)	13-3-2017	2-6-2017
3011701_1498136472504_2017-06-22_16019_Bouwveiligheidsplan	Bouwveiligheidsplan	22-6-2017	22-6-2017
3011701_1502099233982_Bouwbesluit_v003	Bouwtechnische tekeningen	19-7-2017	8-8-2017
3011701_1502099212407_Doorsneden_v003	Doorsneden	7-8-2017	7-8-2017
3011701_1502099168792_Gevels_v003	Tekening gevels en aanzichten	7-8-2017	7-8-2017
3011701_1502099189761_Plattegronden_v003	Plattegrondtekeningen	19-7-2017	7-8-2017
3011701_1502099140920_Situatie_v003	Situatietekening (inclusief parkeerplaatsen)	7-8-2017	7-8-2017
3011701_1500548088833_Overig_Intern_document_1614769_Inhoud_document	Afschrift aanvraagformulier hogere grenswaarden	19-7-2017	20-7-2017
3011701_1502099110101_verklaring_verhuur_parkeerplaatsen	Correspondentie inzake huur parkeerplaatsen	29-7-2017	7-8-2017
3011701_1502099262961_Bouwplaatssituatie_v002	Tekening beoogde bouwplaats	7-8-2017	7-8-2017
3011701_1500548349053_Algemeen - Renvooi	Renvooi	19-7-2017	20-7-2017

Bijlage 2 behorend bij besluit WABO-2017-0383-1600815

Voorschriften

Het bouwwerk moet voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Soest. Met nadruk wordt op de onderstaande voorschriften gewezen en worden overige voorschriften aan de vergunning verbonden.

Algemeen

1. De bouwwerkzaamheden moeten ten minste twee dagen voor aanvang door middel van de bijgevoegde kaart worden gemeld aan de afdeling Dienstverlening.
2. De omgevingsvergunning en de daarbij behorende tekeningen, berekeningen en overige bescheiden, moeten op het bouwterrein aanwezig zijn.
3. De bouwwerkzaamheden worden uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld door middel van het bijgevoegde kaartje.

Veiligheid

4. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen detailberekeningen en uitwerkingen van de betonconstructies, staalconstructies, vloerconstructies en houtconstructies ter goedkeuring te worden ingediend. De betreffende werkzaamheden mogen pas aanvangen nadat de gegevens zijn goedgekeurd;

Gezondheid

5. Ten gevolge van een inwerking zijnde toilet, mechanisch ventilatiesysteem, warmwatertoestel, waterdrukinstallatie of een lift mag het geluidsniveau in een verblijfsgebied van een andere woonfunctie niet meer bedragen dan 40 dBA.

Installaties

6. Ter plaatse van de besloten ruimte waardoor een beschermde route voert heeft een verlichtingsinstallatie die een op een vloer, een tredevlak of een hellingbaan gemeten verlichtingssterkte kan geven van tenminste 1 lux.

Bouwwerkzaamheden

7. U dient minimaal drie weken voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring een bouwveiligheidsplan aan het bevoegd gezag te overleggen.

Parkeren

8. U zorgt ervoor dat de huur of koop van ieder appartement gepaard gaat met de huur of koop van een inpassende gelegen parkeerplaats. Daarnaast zorgt u ervoor dat het gebruik van de overige bij het perceel behorende parkeerplaatsen ten dienste van de bewoners of hun bezoekers niet onmogelijk wordt gemaakt (bijvoorbeeld door vervreemding aan derden).

Nadere aanwijzingen:

1. Voor het eventueel plaatsen van containers, schaftwagens en bouwmaterialen op of langs de openbare weg is ingevolge de Algemene Plaatselijke Verordening een vergunning vereist. Hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling Dienstverlening via telefoonnummer 035-6093674.
2. de fractie gevaarlijk afval uit het bouwafval moet worden gescheiden van het overige bouwafval, en afgevoerd naar een bewaarinrichting, bewerkingsinrichting of naar een verwerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.
3. Het benodigde sloopwerk en al het werk dat daarmee verband houdt moet volgens het Asbestbesluit en Asbestverwijderingsbesluit en het Bouwbesluit 2012, veilig plaats vinden, veilig en

zorgvuldig worden uitgevoerd. Het deskundig bedrijf, dat voor verwijdering van aanwezig asbest zorgt, moet beschikken over een KOMO – procescertificaat.

4. Op de bouwplaats moet worden bijgehouden naar welke bewerkingsinrichting, verwerkingsinrichting en of sorteer inrichting, de van het sloop - en bouwterreinterrein afkomende fracties van steenachtig bouw - en sloopafval wordt afgevoerd, conform het bouwstoffenbesluit. Op verzoek moeten deze bescheiden ter beschikking worden gesteld aan de behandelend inspecteur van de gemeente Soest.

N.B. Wij adviseren u naast alle tekeningen en berekeningen, een afschrift van deze bij de omgevingsvergunning behorende voorschriften aan uw gemachtigde en aannemer te verstrekken!

ATTENTIE

1. Mogelijk heeft u op basis van de milieuregelgeving een nadere toestemming nodig of moet u een melding doen. Hiervoor kunt u contact opnemen met de heer W. van den Broek, RUD Utrecht, tel. 06-18300565.
2. De onderhavige omgevingsvergunning ontheft u niet van de verplichting om, indien noodzakelijk, ook een 'omgevingsvergunning brandveilig gebruik' (art. 2.1 lid 1 onder d. Wabo) dan wel een 'gebruiksmelding' (art. 1.18 Bouwbesluit 2012) te doen. Of u vergunning- of meldingplichtig bent is afhankelijk van de manier waarop het gebouw gebruikt wordt (bijvoorbeeld café, kinderdagverblijf, kamerverhuur). Dit kunt u nagaan door via www.omgevingsloket.nl de vergunningcheck te doen.
3. U dient tijdig voor de aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven (gas-water-elektra) i.v.m. de eventuele aanwezigheid van dienstleidingen.
4. Het is verboden om op de openbare weg obstakels te plaatsen en over trottoirs te rijden. Tevens is het verboden om uitwegen te maken zonder vergunning. Indien bovengenoemde maatregelen of werken in verband met de uitvoering van een bouwwerk op eigen terrein onmogelijk zijn, kan van deze verbodsbepalingen bij de afdeling Dienstverlening, team Vergunning & Handhaving van de gemeente Soest ontheffing worden aangevraagd (obstakelvergunning). Indien ten gevolge van het bouwen schade ontstaat aan gemeente-eigendommen zal deze op last van de gemeente moeten worden hersteld of vanuit gemeentewege worden hersteld. De kosten van deze werkzaamheden zullen worden verhaald op de houder van de omgevingsvergunning.
5. Het plaatsen of laten plaatsen van obstakels, zoals bouwhekken en bouwmaterialen op en tegen de openbare weg, mag alleen op aanwijzing van een medewerker van de gemeente Soest. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer B. Hagen van de afdeling Realisatie. Hij geeft u aanwijzingen over de plaats en hoogte van de obstakels om verkeersonveilige situaties te voorkomen.
6. Voor het plaatsen van een bronbemaling of het anderszins onttrekken van grondwater dient u altijd vooraf een melding te doen bij het waterschap. Informatie hierover is te verkrijgen op de website van het waterschap (www.wve.nl). Het is van het grootste belang deze informatie in een zo vroeg mogelijk stadium in te winnen. In enkele gevallen kan het zijn dat u een aparte watervergunning nodig heeft. Het waterschap bepaalt naar aanleiding van uw melding of u een vergunning nodig heeft. Als u water uit de bronbemaling wilt lozen op de riolering van de gemeente, dient u hier altijd een vergunning voor aan te vragen. Informatie hierover is te vinden op de website van de gemeente Soest (www.soest.nl). Een vergunning dient te worden aangevraagd via het formulier "aanvraag rioolaansluiting". Als u water uit de bronbemaling wilt lozen op oppervlaktewater, dient u hier altijd een vergunning voor aan te vragen. Informatie hierover is te vinden op de website van het waterschap (www.wve.nl). Een vergunning kan aangevraagd worden via het formulier van de watervergunning.
7. De inbraakveiligheid van gebouwen en woningen wordt -onder meer- door toepassing van daartoe geschikte bouwtechnische maatregelen en hang- en sluitwerk aanzienlijk versterkt. Verwezen wordt naar de Nederlandse Norm NEN 5088 en 5089 (Inbraakveiligheid van gebouwen. Bouwtechnische beveiliging van woningen. Uitgegeven door het Nederlands Normalisatie Instituut te Delft). Hierover is een brochure te verkrijgen bij de gemeente.
8. Wellicht ten overvloede maken wij u erop attent dat u de aan de omgevingsvergunning verbonden verplichtingen dient na te komen. Als blijkt dat u niet conform de omgevingsvergunning hebt gebouwd of dat u het bouwwerk niet overeenkomstig de vergunning gebruikt dan kan dit gevolgen hebben. Informatie hierover is te vinden op de website van de gemeente Soest (www.soest.nl).